

מתחם תקוע דו"ח חברתי



כתבו:
ד"ר דפנה כרמון
עו"ד רונן חרותי
אוקטובר 2020 (עדכון)

תוכן עניינים

4	.....<u>הקדמה</u>
5	.....<u>תקציר</u>
	א. המיפוי החברתי
13	.....1. מרחב ההתייחסות
13	.....2. דמוגרפיה
	2.1 מספר תושבים והתפלגות גילאים
	2.2 מאפייני משקי הבית
16	.....3. חוסן כלכלי
	3.1 אשכול חברתי כלכלי
	3.2 השתתפות בכוח העבודה ומשלח יד
	3.3 משכנתאות
	3.4 קצבאות ורווחה
	3.5 רמת מינוע
19	.....4. דיור
	4.1 צורת החזקה: בעלות, שכירות ודיור ציבורי
	4.2 גודל דירות ומספר חדרים
	4.3 מבנים ושטחים משותפים: מצב פיזי
	4.4 עמדות כלפי מגורים בעתיד
24	.....5. חוסן קהילתי
	5.1 מארג חברתי
	5.2 לכידות – יחסי שכנים
	5.3 התארגנות קהילתית
27	.....6. שירותי ציבור ומרחב ציבורי
	6.1 שירותי ציבור
	6.2 מסחר
	6.3 גינות שכונתיות ושטחים פתוחים
31	.....7. תחבורה וחניה
	7.1 חנייה
	7.2 תחבורה ציבורית
33	.....8. עמדות ביחס לפרויקט
	8.1 עמדות
	8.2 חששות
	8.3 ציפיות

38	..... ב. המלצות להטמעת היבטים חברתיים בתכנון
	1. המלצות בנוגע למרחב הציבורי
	2. המלצות לתכנון המרחב הפרטי
	3. המלצות בנושא שלביות הבינוי
	4. המלצות בנושא הקהילתי
	5. המלצות בנושא הכלכלי
41	..... ג. הטמעת ההמלצות בתכנית
43	..... ד. המלצות לתכנית ליווי דיירים
	1. יועץ חברתי
	2. הנגשת המידע ושיתוף הדיירים, בעלי הזכויות בתכנון ותושבי השכונה
	2.1 יידוע ויצירת תקשורת שוטפת עם הדיירים ובעלי הזכויות
	2.2 קשר אישי עם בעלי הזכויות/הדיירים
	2.3 מפגשי דיירים ובעלי זכויות
	2.4 יידוע של תושבי השכונה
	ה. סיוע בהתארגנות ובניית נציגות
	3.1 סיוע בבחירת הנציגות
	3.2 הקניית ידע לחברי הנציגות
	ו. סיוע ביישוב סכסוכים
	ז. סיוע פרטני לתושבים
50	..... נספח א': תהליכי שיתוף

הקדמה

התב"ע להתחדשות העירונית ברחוב תקוע 11-33 בתל-אביב מקודמת מזה מספר שנים על ידי עזרה וביצרון. במתחם המיועד להתחדשות 4 בניינים (12 כניסות) ובהם 96 יחידות דיור, מתוכן 7 דירות דיור ציבורי (עמיגור) ו-89 בבעלות פרטית (להלן: "המתחם").

במסגרת התב"ע מתוכנן פינוי ובינוי של בנייני השיכון במתחם ובנייה של 4 בניינים בני 8-10 קומות ומגדל בן 22 קומות. מתכנני התכנית הם סטודיו מיא, מיכל יוקלה אדריכלים.

הדו"ח החברתי למתחם נערך בשני שלבים :

- מיפוי ראשוני – דו"ח מצב קיים, לבחינת תמונת מצב חברתית בסיסית של האוכלוסייה המתגוררת במתחם: האתגרים הקיימים, נקודות התורפה, החסמים הפוטנציאליים והמורכבות החברתית הצפויה במתחם.
- דו"ח חברתי מלא, הכולל המלצות להטמעה בתכנון והמלצות לליווי הדיירים, בהתבסס על ראיונות עומק בקרב 60 מדיירי המתחם (כ- 62.5% מיחידות הדיור). מסמך זה מציג את הדו"ח המלא.

תהליך העבודה על הדו"ח החברתי כלל:

- פגישות ושיחות עם עזרה וביצרון וצוות התכנון.
- פגישה עם דיירים פעילים במתחם.
- סיור בשכונה.
- ביצוע סקר חברתי-דמוגרפי של האוכלוסייה המתגוררת ברובע ובשכונה (בהתבסס על שנתוני הלמ"ס, דו"ח חוברת רבעים ושכונות ודו"ח דירוג חברתי- כלכלי, תל-אביב - יפו).
- פיתוח שאלון המיועד לבעלי הדירות.
- איסוף תשובות לשאלון באמצעות שיחות אישיות¹ עם 60 תושבים במתחם מתוך 96 יחידות דיור (62.5%). מקרב המרואיינים, 46 הם בעלי דירות הגרים במתחם (77% ממשתתפי הסקר), 9 בעלי דירות המשכירים את דירותיהם, 4 דיירי עמיגור (7%) ושוכר אחד (1%).

¹ מתוך המפגשים, 42 נערכו בבתי הדיירים, 2 במרחב הציבורי ו-17 טלפונית, על פי בקשת הדיירים.

תקציר הממצאים, ההמלצות והטמעתן בתכנון

1. תקציר ממצאי הסקר

מהסקר עולים הממצאים הבאים:

- מאפייני הבעלות והחזקה בדירות - בכ-7% מהדירות במתחם (7 דירות) מתגוררים דיירי דיור ציבורי (עמיגור). דירות הדיור הציבורי ממוקמות בארבעת הבניינים, במחצית מהכניסות. בכ- 77% מהדירות מתגוררים בעלי הדירות וכ- 16% מהדירות מושכרות².
- מאפיינים דמוגרפיים - על פי ממצאי הסקר, המאפיינים הדמוגרפיים מצביעים על מתחם שיש בו שיעור גבוה של משפחות. ביניהן שיעור גבוה של משקי בית עם ילדים בגילאי 25-34 שגרים עם ההורים, משפחות רב-דוריות ושיעור יחסית גבוה של משקי בית בהם גרים בני 65+ (15% מהם במשפחות רב-דוריות). במתחם יש גם שיעור גבוה של משקי בית עם הורה עצמאי ושיעור יחסית גבוה של משקי בית המוכרים לרווחה. בהתאמה למאפיינים אלו, ממוצע הנפשות למשק בית במתחם גבוה יחסית (3.25 נ'י) לעומת הממוצע בתל אביב (2.3 נ'י).
- חוסן כלכלי - החוסן הכלכלי של דיירי השכונה אינו גבוה. האשכול החברתי – כלכלי של הא"ס הוא 11 (מתוך 20). שיעור ההשתתפות בכוח העבודה גבוה (90%). רוב המועסקים שכירים במעמד הביניים. בנוסף, ל- 70% ממשקי הבית יש משכנתא על הדירה, מרכיב משמעותי בהוצאות על דיור. 10% ממשקי הבית שסקרנו מקבלים קצבת נכות או זקנה (6 משקי בית). רמת המינוע בקרב משתתפי הסקר דומה לזו של תל אביב: 61% בעלי מכונית אחת לפחות.
- חוסן חברתי – המארג החברתי מעורב וכולל שיעור גבוה של תושבים ותיקים לצד תושבים חדשים, קהילה מסורתית יוצאת עדות המזרח לצד עולים ממדינות שונות בחבר העמים שעלו לישראל בשנות ה-90. הלכידות החברתית גם היא מעורבת: רוב רובם של התושבים במתחם מכירים זה את זה, אך יש שוני בתחושת ההשתייכות לקהילה. יש החשים חלק מקהילה (38%) ומעוניינים לשמור עליה, ואחרים ביחסים קורקטיים (50%). יכולת ההתארגנות של תושבי המתחם לניהול השטחים המשותפים אינה אחידה, ויש קושי במחצית מהכניסות בגבייה. התוצאה היא שיש כניסות בהם השטחים משותפים מתוחזקים ברמה מינימלית. במתחם יש נציגות נבחרת של הדיירים, ובה חברים בעלי דירות מכל הבניינים, המקדמת את התכנית בחריצות ומחוייבות. לעומתה, יש במתחם גם קבוצה קטנה של בעלי דירות, המתנה את תמיכתה בתכנית במילויין של מספר דרישות, שבשלב זה לא ניתן להבטיחן. ממצאי הסקר מצביעים על 80% ממשתתפי הסקר שמעוניינים לחזור ולהתגורר בשכונה לאחר ביצוע פרויקט ההתחדשות העירונית.
- שירותי ציבור והמרחב הציבורי – באזור המתחם יש ריבוי של שירותי ציבור וגנים ציבוריים: בתי ספר, גני ילדים, בתי כנסת, קופות חולים, שירותי רווחה, מועדון קשישים, מתנ"ס וגנים שכונתיים במרחק של עד 600

² נתון זה מעודכן לדצמבר 2019

מטר (כ- 10-7 דקי הליכה). למתחם קישוריות טובה לרוב שירותי הציבור. קישוריות פחות טובה לבית הבית הספר היסודי הממלכתי (גולומב) וקופת חולים כללית המחייבים מעבר של רחוב חיים בר-לב. על פי דיווחי התושבים, בית ספר גולומב מתוכנן להיסגר בשנה הבאה, ככל הנראה לשיפוצים, וילדי בית הספר יאלצו להגיע לבית ספר חלופי בהסעות.

- **עמדות התושבים ביחס לפרויקט ההתחדשות העירונית - שיעור התמיכה בפרויקט בקרב הנסקרים גבוה: 88% תומכים בפרויקט ההתחדשות. יחד עם זאת, משיחות שקיימנו עם תושבים שלא הסכימו לקחת חלק בסקר, ידוע לנו כי חלק מהם מתנים את תמיכתם במילוי דרישות, שבשלב זה לא ניתן להבטיחן. התומכים רואים במיזם הזדמנות לשדרוג ערכו הכלכלי של הנכס, לשיפור בגאווה השכונתית, שיפור ניכר באיכות החיים, והזדמנות לבניין ודירה חדשים. שני מרואיינים הביעו התנגדות וארבעה מתלבטים בשל החשש מתהליך ה"פינוי" והמעבר לשכירות. רוב הנסקרים (55%) הביעו שביעות רצון רבה מהליווי של עזרה וביצרון.**

- **חששות התושבים – החשש המרכזי שעלה הוא החשש מתהליך הפינוי והבינוי והצורך לפנות את הדירה והמעבר למגורים בשכירות. במסגרת זו עלה גם חשש הנוגע לתהליך של מציאת הדירה החלופית ועלויות המעבר. חששות נוספים שעלו: חשש לחוסנו של הקבלן, חשש מעלייה בהוצאות ועד הבית והארנונה וחשש מציפוף השכונה ושינוי חברתי. עלו חששות נוספים מקבוצות דיירים מובחנות:**

- **דיירי עמיגור** דיברו על חוסר מידע ואי-ודאות בנוגע לזכויותיהם בפרויקט. הם הביעו רצון לקבל מידע מעמיגור בנושא זה.

- **בעלי הצרכים המיוחדים** הביעו חשש מתהליך המעבר ומהקושי במעבר לדירה חדשה.

- **אוכלוסיית המבוגרים, בני ה-65+** הביעו חשש מהמעבר, וחשש כי מדובר בתהליך ארוך והאם יספיקו ליהנות מהדירה החדשה.

- **רצונות התושבים -** המרואיינים הביעו רצון כי הפרויקט ישפר את מצב החנייה בשכונה, ישמר את הגינות ואף יתרום לשיפורן. כמו, כן הביעו רצון כי המרכז המסחרי ישודרג. בנוגע לשטחים המשותפים מצפים התושבים לבניין חדש עם לובי ומעלית, חנייה, גינה מטופחת, מחסן ומקומות מפגש קהילתיים. עלה גם רצון ספציפי למקום לבניית סוכה. התושבים הביעו חשש מהקומה המסחרית המתוכננת ובפרט מגני ילדים ומעסקי מזון ומקומות בילוי. בנוגע למרחב הפרטי הביעו הדיירים רצון כי הדירה החדשה תהיה מרווחת ויהיו בה מרפסת שמש, לפחות שני כיווני אוויר ונוף לגינה, ממ"ד ומחסן לכל דירה. בעלי הדירות גם ביקשו להבטיח שאיכות הבנייה ורמת הגימור תהיה טובה.

2. תקציר ההמלצות

במטרה להתאים את המתחם החדש לצרכיהם של הדיירים הקיימים, לתת מענה לצורך בהעלאת איכות החיים של התושבים, תוך שמירה על הקהילה הקיימת ומתן אפשרות לדיור הולם ובר-תחזוקה, להעצים את ההשלכות החיוביות של ההתחדשות ולצמצם את השלכותיה השליליות, מומלץ לכלול בתב"ע התייחסות לנושאים הבאים:

- המלצות לתכנון המרחב הציבורי :

- שדרוג המרכז המסחרי הקיים – על אף שהוא חורג מהקו הכחול של התכנית, מומלץ, במידת האפשר, להתאים את המרכז המסחרי הקיים לסטנדרט הבנייה המחודש של המתחם.
- שימור הגינות הקיימות - שדרוג אפשרויות השימוש בהן והקישוריות שלהן לגינה שבצידו השני של הרחוב.
- פינות ישיבה בשטחים המשותפים ובמרחב הציבורי: תכנון פינות להתאספות הדיירים ושמירה על חיי הקהילה.

- המלצות לתכנון המרחב הפרטי :

- בינוי מרקמי על מנת להוזיל את עלויות התחזוקה ולתת מענה למצב הסוציו-אקונומי של הדיירים ולחשש שהעלו בנוגע לעלייה בהוצאות התחזוקה.
- תמהיל דירות מגוון: כולל יחידות דיור קטנות עבור האוכלוסייה המבוגרת, צעירים ומי שמבקשים לצמצם דיור. כמו כן מומלץ כי התוכנית תאפשר בנייה של יחידת דיור פנימית (דוירת), על מנת לתת מענה לצרכים של האוכלוסייה המבוגרת והמשפחות הרב-דוריות במתחם.
- תמהיל דיור מגוון בכל אחד מהבניינים - באופן שיאפשר את שימורם של הקשרים החברתיים הקיימים בין התושבים, בד בבד עם התפתחותה של קהילה מחודשת.
- התחשבות ברצון מספר דיירים למגורים בקומות נמוכות.
- מחסן – תכנון מחסן דירתי או קומתי שיספק מענה לצורך בעניין זה, שהובע ע"י הדיירים.
- תכנון מקום לבניית סוכה/ סוכות בשטחים המשותפים – התושבים במתחם כיום נוהגים לבנות סוכות משותפות בגינות הבניינים. מומלץ כי נושא זה ילקח בחשבון במסגרת התכנית.
- חניון תת-קרקעי בבניין – שיתוכן באופן המספק מענה לצורך בחנייה ויחד עם זאת, יקח בחשבון את הצורך בצמצום הוצאות תחזוקה עבור הדיירים הותיקים.
- תכנון מועדוני דיירים בקומות התחתונות של הבניינים – על מנת לספק את הצורך שהובע ע"י התושבים למקומות קהילתיים שיאפשרו מפגש עם שכנים.
- שטחי המסחר ו/או שירותי הציבור המיועדים להיכלל בבניינים – תכנונם והגבלות על שימוש בהם באופן המתחשב ברצון התושבים למסחר ושירותי ציבור שכונתיים שלא יהוו מטריד לדיירי הבניין.

- המלצות בנושא נגישות:

- במתחם שיעור יחסית גבוה של בני 65+. לפיכך מומלץ להנגיש את הדירות והמתחם בהתאם לתקנות כולל: הנגשת הדירות כולל פתחי גישה מותאמים, התאמת הדירות והדלתות, חדר רחצה מונגש ומשטחים נמוכים במטבח.
- הנגשת המתחם, כולל דרכים נגישות לשטחים ולמתקנים המשותפים; חנייה ומעברים נגישים מהחנייה; מעלית נגישה לכסאות גלגלים וכבדי ראייה, מדרגות נגישות, אמצעי בטיחות והתרעה בחדרי המדרגות.

- **המלצות בנוגע לחלופות דיור לאזרחים ותיקים:**
כפי שעולה מהסקר, במתחם יש לפחות כ-13 בני 65+ שחלקם בעלי צרכים מיוחדים. החוק מחייב יזם למצוא חלופות דיור לבני 75+ על פי בחירתו, בתוך המתחם או מחוץ למתחם. לאור החששות שהביעו התושבים הותיקים במתחם מהמעבר הכפול לשכירות וחזרה לדירה החדשה, מומלץ לחייב יזם במציאת חלופות דיור מחוץ למתחם גם עבור בני ה-70+ הגרים במתחם ומעוניינים בכך.

- **המלצות בנושא שלביות הבינוי**
התכנית למתחם תקוע מתוכננת בתהליך של פינוי ובינוי. תקופת הביניים והמעבר לשכירות מעלה חשש רב בקרב תושבי המתחם ובמיוחד בקרב בני ה-65+ ובעלי הצרכים המיוחדים. חשש זה הועלה גם על ידי מי שמתנגדים לפרויקט כחשש המרכזי שבעטיו הם מתנגדים. לפיכך מומלץ לשקול בנייה של המתחם בשני שלבים, באופן שיאפשר לפחות לחלק מהדיירים אפשרות לפינוי ישיר לדירתם החדשה.

- **המלצות בנושא הכלכלי**
- קרן תחזוקה – לאור חוסנם הלא גבוה של תושבי המתחם מומלץ לחייב את היזם בהקמת קרן תחזוקה לתקופה של עשר שנים שתשמש לכיסוי הוצאות תחזוקת הרכוש המשותף של הדיירים הקיימים שיחזרו לגור במתחם לאחר הבנייה.
- מנגנון לתחזוקת השפ"פ – מומלץ ליצור מנגנון עירוני לתחזוקת השפ"פ המתוכנן כחלק מהמרחב הציבורי.

3. הטמעת ההמלצות בתכנית

בעקבות ההמלצות דלעיל, שהתבססו על צרכי הדיירים ורצונותיהם, נערכו התאמות ושינויים בתכנית כדלהלן:

- **המלצות בנוגע למרחב הציבורי** - התקבלו רוב הבקשות של התושבים:
- שימור הגינות הקיימות ושיפור הקישוריות בין הגינות - התכנית מחברת בין הגינה הצפונית והדרומית באמצעות זיקת הנאה למעבר ואזור שהייה ציבורי.

- פינות ישיבה בשטחים המשותפים ובמרחב הציבורי - תוכננו. מופיעות בנספח הנופי.

- **המלצות לתכנון המרחב הפרטי** - גם בנושא זה התקבלו רוב המלצות ובקשות התושבים:
- בינוי מרקמי - 4 מתוך 5 המבנים בפרויקט הם בבנייה מרקמית אשר מבטיחה עלויות תחזוקה ממוצעות.

- תמהיל דירות מגוון - התכנית כוללת תמהיל דירות מגוון שייתן מענה לצרכים השונים של הדיירים כולל יחידות דיור לדיירים המבוגרים ולצעירים. כמו כן התוכנית מאפשרת הכללת יח"ד דיור פנימיות (דיוריות)

עבור מי שזכאים לכך (חוק לעידוד מיזמי פיננסי ובינוי קובע כי בני 75 + זכאים לקבל מהיזם חלופות, כולל חלופה של שתי דירות).

- מחסן – התכנית מאפשרת מחסנים. יקבע בשלב תכנית העיצוב.
- מקום לבניית סוכה/ סוכות בשטחים המשותפים – ייקבע סופית בתכנית העיצוב.
- חניון תת-קרקעי בבניין – מתוכנן.
- מועדוני דיירים בקומות התחתונות של הבניינים – יש אפשרות לתכנון מועדון דיירים במסגרת שטחי השירות בקומות הקרקע.
- הגבלת שטחי המסחר ו/או שירותי הציבור המיועדים להיכלל בבניינים – סעיף המגביל שימושים הוכנס לתקנון התכנית.
- **המלצות בנושא נגישות**
- כל הבניינים יהיו מונגשים לפי התקן.
- **המלצות בנושא שלביות הבינוי**
- שלביות הבינוי – חלק מתושבי המתחם הביעו חשש רב מתקופת בנייה, שבה יאלצו להתגורר בשכירות. תקנון התכנית מאפשר בניית הפרוייקט בשני שלבים, באופן שיאפשר לפחות לחלק מהדיירים אפשרות מעבר ישיר לדירה החדשה (בינוי, פיננסי ובינוי).

4. **תקציר המלצות לליווי חברתי**

- **יועץ חברתי**
- מומלץ מינוי יועץ חברתי, שילווה את הפרוייקט לכל אורכו, עד שלב מסירת דירות התמורה לדיירים הקיימים. היועץ החברתי ישמש ככתובת זמינה לפניית התושבים והפגת חששותיהם; ידאג לישומה המלא של תכנית הליווי החברתי ויסייע לכל המעורבים בתהליך בגיבוש הסכמות ובפתרון מחלוקות. כיום נעשה הליווי החברתי ע"י עזרה וביצרון, באמצעות קבוצת גבים. יש להבטיח כי אחד התנאים במכרז ליזם שיבצע את הפרוייקט, יהיה אחריות לביצוע תכנית הליווי החברתי, המפורטת להלן.
- **הנגשת המידע ושיתוף בעלי הזכויות, הדיירים ותושבי השכונה**
- מומלץ כי שיתוף הדיירים ובעלי הזכויות ייערך לכל אורך הפרוייקט באמצעות שימוש בכלים הבאים, המשלבים שיח שוטף אישי וקבוצתי, פגישות שוטפות עם נציגות הדיירים ומפגשים פתוחים לכלל הדיירים:

- **יידוע ויצירת תקשורת שוטפת עם בעלי הזכויות והדיירים**
- פרסום מידע באתר האינטרנט של עזרה וביצרון - פתיחת דף פרוייקט ובו מועלות מצגות, סיכומי מפגשים ועדכון שוטף.
- יצירת קשר באמצעות קבוצת וואטסאפ - של נציגות הבניינים.
- עדכונים תקופתיים של הדיירים ובעלי הזכויות בנוגע למצב הפרוייקט
- תיעוד של המפגשים ופרסומם – בדף הפרוייקט, באתר האינטרנט של עזרה וביצרון ושליחתו בוואטסאפ של הנציגות.

- **קשר אישי עם בעלי הזכויות/הדיירים**
- פגישות אישיות וראיונות אישיים עם דיירים ובעלי הזכויות. ראיונות אישיים נערכו עם 60% מהתושבים במסגרת הכנת דו"ח חברתי למתחם.
- שיחות אישיות בטלפון וקשר טלפוני עם הדיירים, בעלי הזכויות והנציגות.

- **מפגשי בעלי זכויות ודיירים**
- מפגשי תושבים נערכו וימשיכו להיערך לאורך תהליך התכנון במספר הרכבים :
- מפגשים פתוחים לכל הדיירים לאורך תהליך התכנון - מטרת המפגשים הפתוחים היא להיוועץ עם הדיירים ובעלי הזכויות בנוגע לתכנית בצמתי החלטות לפני קבלת "החלטות משמעותיות" (על פי הגדרת הרשות להתחדשות עירונית).
- מפגשים שנערכו: עד למועד כתיבתו של מסמך זה נערכו המפגשים הבאים :
- מפגשי התנעה להיכרות עם דיירי המתחם ובדיקת ההיענות וההיתכנות של הפרוייקט נערכו ב- 08.01.07 וב- 15.01.17 - מפגש לכל שני בניינים.
- מפגשים לבחירת נציגויות לכל ארבעת הבניינים נערכו ב- 07.05.17.
- מפגש לעדכון והצגת עורכי הדין המלווים והסכם הליווי נערך ב- 17.09.17.
- מפגש להצגת ממצאים מהדו"ח החברתי, הצגת התכנית, שמיעת עמדתם של התושבים ומתן מענה לשאלות - נערך ב- 22.01.19 (פירוט בנספח א')
- צירוף נציגים חדשים לנציגות הבניינים ורענון הקיימים – ארבעה מפגשים נערכו ב- 23.7.19 וב- 30.7.19 (מפגש לכל בניין). נבחרו 18 נציגים ברוב של 51% כשלכל בניין יש נציגים.
- מפגש דיירים לאשרור הסכם המארגנים והצגת מכרז היזמים – התקיים בזום ב- 19.07.20
- מפגשים של קבוצות תושבים מיוחדות: מפגש עם דיירים בני 65+ ודיירים עם צרכים מיוחדים התקיים ב- 28.7.
- מפגש עם קבוצת בעלי הדירות שתמיכתם מותנית התקיים ב- 08.09.20

- יידוע ועדכון תושבי השכונה

- מפגש יידוע של תושבי השכונה התקיים ב- 27.11.19 במתני"ס השכונתי, מתני"ס נווה אליעזר (פירוט בנספח א'). במפגש השתתפו 85 תושבים.

- סיוע בהתארגנות ובניית נציגות

- סיוע בבחירת הנציגויות - עפ"י הנחיות הרשות מומלץ כי תהליך ההתארגנות לקראת בחירת הנציגויות ינוהל ע"י היועץ החברתי. בחודש מאי 2017 נבחרו נציגים ויחד איתם פעלו דיירים פעילים שלא נבחרו רשמית. בחודש יולי 2019 נערכו מפגשים לצירוף נציגים חדשים לנציגות הבניינים ורענון הבחירה של הנציגים הקיימים בליווי גבים (יועצים חברתיים) ועזרה וביצרון. נערכו בחירות של נציגות דיירים נפרדת לכל אחד מהבניינים, תוך הקפדה על נוכחות רוב של למעלה מ- 50% מבעלי הזכויות בדירות. בבחירות אלה נבחרה נציגות לכל אחד מהבניינים, המונה כ- 4-5 נציגים, וביחד הם מצטרפים לנציגות כללית של דיירי המתחם, המונה 18 דיירים.
- הכשרה לחברי הנציגות ולדיירים פעילים - בחודש פברואר 2019 התקיים קורס מובילי התחדשות עירונית, בהנחיית קבוצת גבים, שבו לקחו חלק 8 מדיירי המתחם.
- מפגשים עם נציגות הבניינים – התקיימו מספר מפגשים וימשיכו להתקיים בתיאום עם הנציגות והגורמים השונים לאורך תהליך התכנון בהתאם לצורך ולהתקדמות הפרוייקט.

- סיוע ביישוב סכסוכים

- עפ"י הנחיות הרשות, יש להסתייע במנגנוני גישור לצורך הגעה להסכמות בתוך משפחות החוות קונפליקט סביב המיזם או בין בעלי דירות שונים. חברת גבים, שמלווה את הפרוייקט היא בעלת ידע וניסיון ביישוב סכסוכים בתחום ההתחדשות העירונית והיא מסייעת לעזרה וביצרון בהגעה להסכמות עם דיירים המתנגדים לפרוייקט.

- סיוע פרטני לתושבים

- מוצע כי עזרה וביצרון, יחד עם היועץ החברתי, יפתחו, בסיוע מחלקת הרווחה בעירייה, מתווה לליווי וסיוע לאוכלוסיית הזקנים ובעלי הצרכים המיוחדים במתחם. במסגרת תכנית הליווי מומלץ למנות עובדים סוציאליים לליווי הזקנים ובעלי הצרכים המיוחדים, שיסייעו להם בהנגשת המידע, ליווי בבחירת הדירה והתאמתה לצרכיהם הייחודיים, הבטחת סיוע באריזה, הובלה ופירוק בשני שלבי המעבר, וליווי אישי לקראת תהליך המעבר ותקופת ההסתגלות.
- בהתחשב במספר הרב של דיירים שדירתם ממושכנת, מוצע כי עו"ד הדיירים יעמיד לרשות הדיירים הזקוקים לכך ייעוץ וסיוע בהעברת המשכנתא הרשומה על דירתם הקיימת לדירתם החדשה.

א. מיפוי חברתי

1. מרחב ההתייחסות והניתוח

מתחם תקוע ממוקם ברובע 9, בשכונת נווה-אליעזר וכפר-שלם מזרח, באזור סטטיסטי 944. השכונה מחולקת לשני אזורים סטטיסטיים: האזור הצפוני (943) והאזור הדרומי (944), בו מצוי מתחם תקוע. גבולות המתחם הסטטיסטי הדרומי הם: רחוב מחל בצפון, רחוב חיים בר-לב בדרום, שדרות ששת-הימים במזרח ורחוב צביה לובטקין במערב.

2. דמוגרפיה

2.1 מספר תושבים והתפלגות גילאים

רובע 9, על פי נתוני העירייה³, הוא רובע המגורים הגדול ביותר בתל-אביב – יפו. נכון לשנת 2012 מנתה אוכלוסיית הרובע 82,248 תושבים ואוכלוסייתו במגמת עלייה מתמשכת לאורך השנים. בשכונת-נווה אליעזר וכפר-שלם מזרח 6,732 תושבים⁴, 4,878 מתוכם באזור סטטיסטי 944, בו מצוי מתחם תקוע.

טבלה מס' 1: התפלגות גילאים מתחם, א"ס 944, והעיר תל-אביב

קבוצות גיל	תל אביב (נתוני למ"ס 2017)	א"ס 944 תוני למ"ס שוטפים (2016)	מתחם תקוע (משתתפי הסקר 2019)
ילדים 0-14	18.5%	18%	17%
ילדים 15-19	4.2%	6%	12%
צעירים 20-24	5%	7%	7%
צעירים 25-34	20.7%	16.6%	13%
מבוגרים 35-64	36.3%	38.5%	43%
ותיקים 65-74	8.3%	8.1%	6%
זקנים 75+	6.9%	5.8%	2%

מניתוח הרכב הגילאים של משתתפי הסקר⁵ במתחם אל מול הא"ס⁶ והעיר ניתן לראות כי במתחם שיעור גבוה של בני נוער בגילאי 15-19 ומבוגרים בני 35-64 ושיעור יחסית נמוך של בני 65+ ובני 75+. באופן יותר מפורט מממצאי הסקר עולים הממצאים הבאים (ראו טבלה מס' 1):

- **במתחם שיעור נמוך במקצת של בני 0-14** - במתחם 17% מול 18% בא.ס ו-18.5 בתל-אביב.
- **במתחם שיעור גבוה של בני נוער בגילאי 15-19** – מספר בני נוער במתחם כפול משיעורם בא"ס ופי שלוש מהממוצע בתל-אביב.

³ שנתון סטטיסטי של תל-אביב 208. נתונים סטטיסטיים לשנת 2016

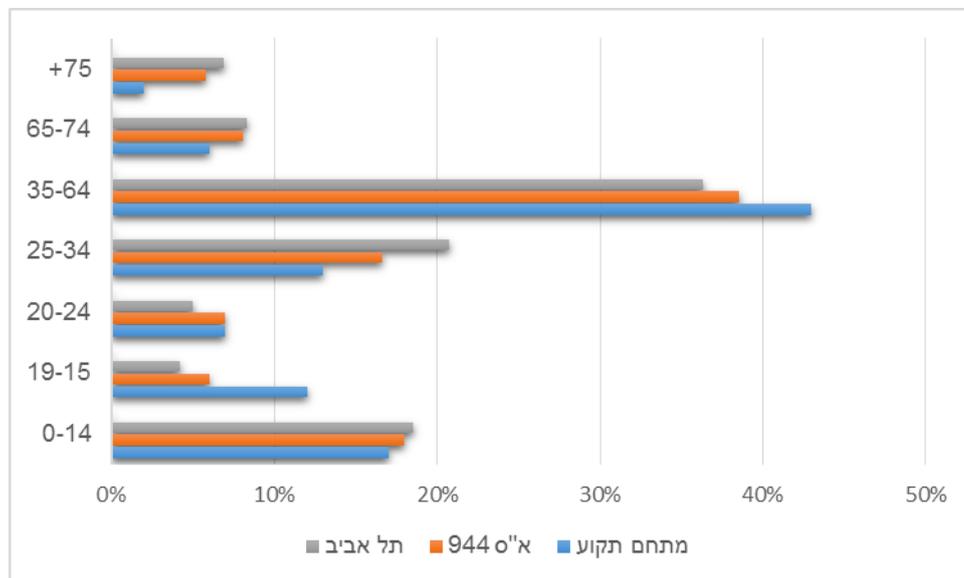
⁴ מבוסס על נתוני למ"ס שוטפים 2016.

⁵ במסגרת הסקר ראינו 51 מרואיינים שגרים במתחם וסה"כ 166 תושבים הגרים במשקי בית אלו. 9 בעלי הדירות שראינו ולא גרים במתחם לא נכללו בממצאים הדמוגרפיים של דרי המתחם.

⁶ אנו מתמקדים בהשוואה לא"ס ולעיר תל אביב בשל העדכניות של הנתונים משנת 2016 לעומת נתוני הרובע, המעודכנים לשנת 2012.

- **במתחם שיעור יחסית נמוך של בני 25-34** – במתחם 20% פחות צעירים (13%) מול שיעורם בא"ס (16.6%). כפי שנראה בניתוח מאפייני משקי הבית, רבים מהצעירים שגרים במתחם גרים במשק בית משותף עם ההורים.
- **במתחם שיעור גבוה של בני 35-64** – 43% במתחם מול 38.5% בא.ס ו- 36% בתל-אביב.
- **במתחם שיעור יחסית נמוך של אזרחים ותיקים בני 65+** ושיעור נמוך של בני 75+ בהשוואה לא"ס ולעיר. ויחד עם זה, שיעורם בקרב משקי הבית יחסית גבוה. פער זה נובע מכך שמספר הנפשות במשקי הבית של בני ה- 65+ וה- 75+ קטנים אל מול מספר הנפשות במשקי הבית המשפחתיים.

תרשים מס' 1: התפלגות גילאים מתחם תקוע, א"ס 944 ותל-אביב



2.2 מאפייני משקי הבית במתחם⁷

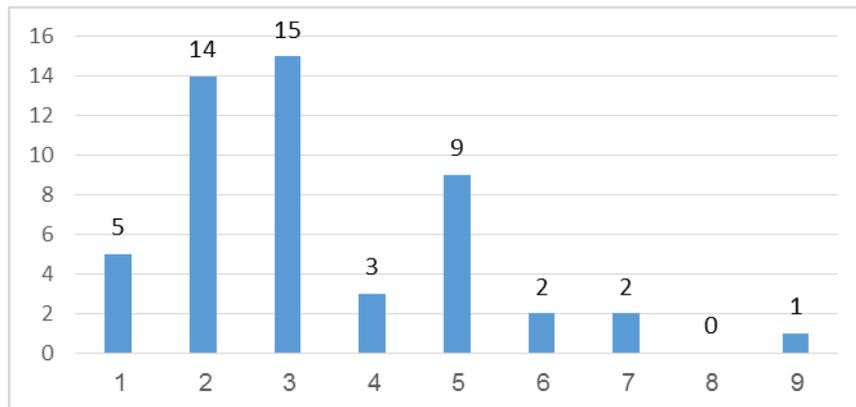
מתוך הסקר עולה כי מדובר במתחם שיש בו ריבוי משפחות עם בני נוער וילדים בוגרים שעדיין לא עזבו את הבית. מאפיין נוסף הם משקי בית בהם גרים 3 דורות ומשקי בית חד-הוריים. באופן יותר מפורט ממצאי הסקר עולים המאפיינים הבאים:

- **במתחם שיעור גבוה של משפחות** – 38 משקי בית מקרב משקי הבית שסקרנו היו משפחות (75%).
- **במתחם שיעור גבוה של משקי בית עם ילדים עד גיל 18** - מקרב משקי הבית שנסקרו, ב-33% ילדים עד גיל 18 - בכ- 40% יותר מנתוני העיר תל-אביב (24%).
- **במתחם שיעור גבוה של משקי בית עם ילדים בגילאי 25-34 שגרים בבית**. ב-19 משקי בית (37%) שסקרנו לפחות אחד הילדים עדיין לא עזב את הבית וגר עם ההורים. מתוכם, 3 משקי בית שבהם גרים גם בני הזוג של אחד הילדים.

⁷ הנתונים חושבו מתוך 51 מרואיינים שגרים במתחם. 9 מהמרואיינים הם בעלי דירות שאינם גרים במתחם.

- 7 (14%) ממשקי הבית שסקרנו הם **משקי בית בהם גרים 3 דורות**. מתוכם, 5 משפחות שעלו לישראל מחבר העמים בשנות התשעים והסבא ו/או הסבתא גרים במשק בית משותף עם הילדים והנכדים.
- 10 (20%) מתוך משקי הבית שנסקרו הם של **משפחות עם הורה עצמאי**.
- ב- 12 (23.5%) ממשקי הבית שנסקרו **גרים בני 65+**. מתוכם 8 משקי בית הם בבעלות בני 65+ ומשק בית אחד בבעלות בן 75+. בשלושת משקי הבית הנוספים גרים הסבים ו/או הסבתות יחד עם הילדים והנכדים.
- **10% ממשקי הבית שנסקרו עם נפש אחת**. נתון הנמוך פי 3.5 מהעיר תל אביב בה שיעור משקי הבית עם נפש אחת הוא 37%.
- **מספר הנפשות הממוצע למשק בית במתחם גבוה ועומד על 3.25**. נתון הגבוה מהממוצע בתל אביב - 2.3 נפשות למשק בית⁸.
- **רוב משקי הבית (57%) שהשתתפו בסקר הם בני 3-2 נפשות במשק בית** (ראו תרשים מס' 2). נתון זה תואם את אפיון משקי הבית: משפחות שבהם נשאר ילד בוגר אחד לגור עם ההורים, משפחות עם הורה עצמאי וזוגות בני 65+. **30% ממשקי הבית הם בני 5+ נפשות**. נתון זה תואם לממצא לפיו יש שיעור גבוה של משפחות במתחם, ביניהן משפחות רב-דוריות ומשפחות בהן הילדים הבוגרים ובני זוגם גרים עם ההורים.

תרשים מס' 2: מספר נפשות למשק בית על פי נתוני הסקר



משקי בית בעלי צרכים מיוחדים ובני ה-65+

כפי שעולה מממצאי הסקר, בקרב המרואיינים היו 13 בני 65+ ו-5 בני 75+ הגרים ב-12 משקי בית במתחם, שהם 23.5% ממשקי הבית שרואיינו במסגרת הסקר וגרים במתחם. בקרב המרואיינים היו 8 משקי בית בהם מתגוררים אנשים עם צרכים מיוחדים, נכויות או מחלות.

3. חוסן כלכלי

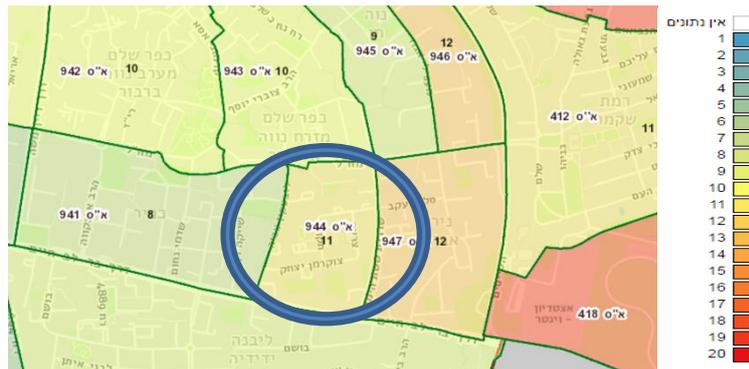
ממצאי הסקר מראים כי מדובר במתחם שדייריו במעמד הביניים וחלקם בעלי חוסן כלכלי לא גבוה. שיעור ההשתתפות בכוח העבודה בקרב הנסקרים גבוה, משלחי היד מגוונים ומשקפים רמות שונות של הכנסה ויש שיעור גבוה של מקבלי קצבאות ומטופלי רווחה.

⁸ נתוני למ"ס 2017. מדו"ח נתונים ומגמות 2019, המרכז למחקר כלכלי וחברתי. עיריית תל-אביב

3.1 אשכול חברתי כלכלי⁹

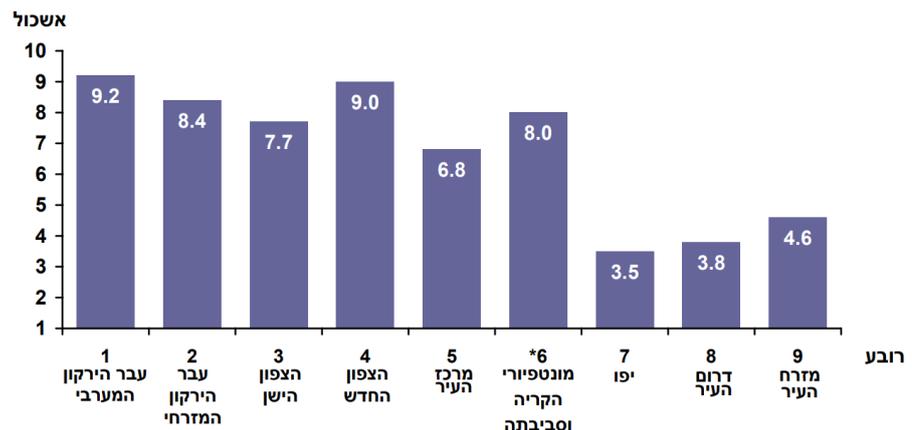
על פי האשכול החברתי-כלכלי, אזור סטטיסטי 944 נמצא באשכול 11 מתוך 20 (ראו מפה מס' 2). בהשוואה בין שני האזורים הסטטיסטיים בשכונה עולה כי א"ס 944 מדורג באשכול חברתי גבוה יותר (11) מהאזור הצפוני של השכונה (א"ס 943, אשכול 10).

מפה מס' 2 : האשכול החברתי של אזור סטטיסטי 944



גם על פי האשכול החברתי-כלכלי הפנים עירוני של תל-אביב – יפו, הרובע נמצא באשכול חברתי נמוך בהשוואה לרובעים אחרים בעיר תל-אביב - יפו - אשכול חברתי 5 (104.6), כשרק שני רבעים מדורגים נמוך יותר, רובע 7 ו-8, דרום העיר ויפו (ראו תרשים מס' 3). מניתוח המאפיינים החברתיים-כלכליים של משקי הבית רואים כי נתוני האזור הסטטיסטי מעט גבוהים יותר מנתוני הרובע.

תרשים מס' 3: האשכול הפנים עירוני של רובע 9 ביחס לשאר רובעי העיר:



⁹ מבוסס על נתוני למ"ס מפקד 2008

3.2 השתתפות בכוח העבודה ומשלח יד

ממצאי הסקר מראים כי במתחם שיעור גבוה מאד של השתתפות בכוח העבודה¹¹, כשמרבית הבגירים במתחם (90%) עובדים. 10% מקרב הנסקרים (5 איש) דיווחו כי אינם עובדים והם בשלבי חיפוש עבודה ו-4% לא ידועים. בקרב מי שעובדים יש שיעור גבוה של שכירים (89%) ביחס לנתוני העיר תל אביב (81%)¹² ושיעור נמוך יותר של עצמאים (9%). משלחי היד של השכירים מגוונים ומשקפים רמות הכנסה שונות.

3.3 משכנתאות

מנסחי הטאבו עולה כי לכ-68% מבעלי הדירות במתחם (65 בעלי דירות) יש משכנתא על הדירה. המשמעות היא שלשיעור מאד גבוה של בעלי הדירה יש מרכיב משמעותי של הוצאות דיור חודשיות (תשלומי משכנתא וריבית). יש לקחת זאת בחשבון במסגרת הסרת החסמים בתהליך ההתקשרות.

3.4 קצבאות ורווחה¹³

ממצאי הסקר ונתוני הרווחה מראים כי במתחם מקבלי קצבאות ומטופלי רווחה :
6 משקי בית (10%) המקבלים קצבאות. שיעור גבוה יחסית לעיר של משקי בית המטופלים ברווחה – מנתוני מחלקת הרווחה עולה כי 18% ממשקי הבית במתחם מוכרים לרווחה (נכון לדצמבר 2018) - שיעור הגבוה פי 2 משיעור המטופלים בעיר תל-אביב (כ-9%) (נתוני שנת 2017).

3.5 רמת מינוע

על פי ממצאי הסקר :

ל- 61% ממשקי הבית מכונית אחת לפחות, שיעור זה דומה לממוצע בתל-אביב¹⁴ (59%).
ל- 19% ממשקי הבית (10 משקי בית) שני רכבים ויותר, שיעור גבוה יותר מהממוצע בתל-אביב (16%). ברוב המקרים מדובר במשקי הבית הרב דוריים ואלו שבהם הילדים הבוגרים בני ה-20+ עדיין גרים עם ההורים ועובדים. בנוסף, במתחם 5 משקי בית המחזיקים בנוסף לרכב אחד גם רכב דו-גלגלי, מתוכם 2 משקי בית רב דוריים.

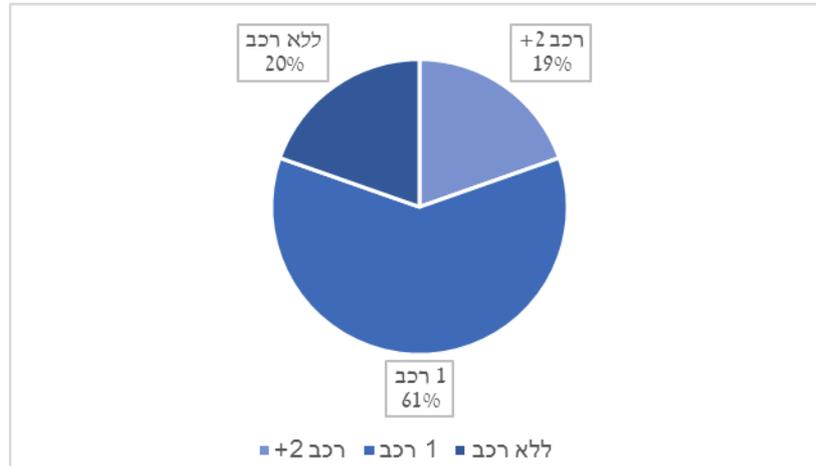
¹¹ המשתתפים בכוח העבודה בסקר זה הם בני 18 ומעלה, שעבדו או חיפשו עבודה באופן פעיל. נתוני העיר תל אביב נמוכים יותר (74%) אך המדידה היא של בני 15 ומעלה.

¹² נתוני 2017

¹³ כני"ל.

¹⁴ נתוני 2016

תרשים מס' 4: רמת מינוע מתחם תקוע



4 דיור

4.1 צורת החזקה: בעלות, שכירות ודיור ציבורי

7% מהדירות במתחם הן של דיור ציבורי (חברת עמיגור), שיעור הגבוה משיעור הדירות בדיור ציבורי בשכונת נווה אליעזר (2.1%) ודומה לשיעורן בתל-אביב – יפו (7.3%)¹⁵. דירות הדיור הציבורי מפורזות בארבעת הבניינים בשש כניסות ראו טבלה מס' 2.

טבלה מס' 2: דירות הדיור הציבורי לפי בניינים וכניסות

סה"כ	בניין 4 (29-33)		בניין 3 (23-27)		בניין 2 (17-21)		בניין 1 (11-15)
	כניסה 33	כניסה 31	כניסה 27	כניסה 19	כניסה 17	כניסה 11	
7	1	2	1	1	1	1	

במתחם גם מספר דירות מושכרות. מממצאי הסקר יש לפחות 16 דירות מושכרות במתחם (16.6%), שיעור הנמוך משיעור השכירות בשכונה (23.1%). נתונים אלו נאספו עד דצמבר 2019 וייתכן כי מאז אחוז הדירות המושכרות במתחם עלה.

על בסיס נתונים אלו יש במתחם 73 דירות בהם גרים בעלי הדירות (77%), שיעור הגבוה במקצת משכונת נווה אליעזר (74.8%).

¹⁵ נתוני שכונת נווה אליעזר ותל-אביב מבוססים על קובץ ארנונה 2013, מחוברת הרבעים 2014.

4.2 גודל דירות ומספר חדרים

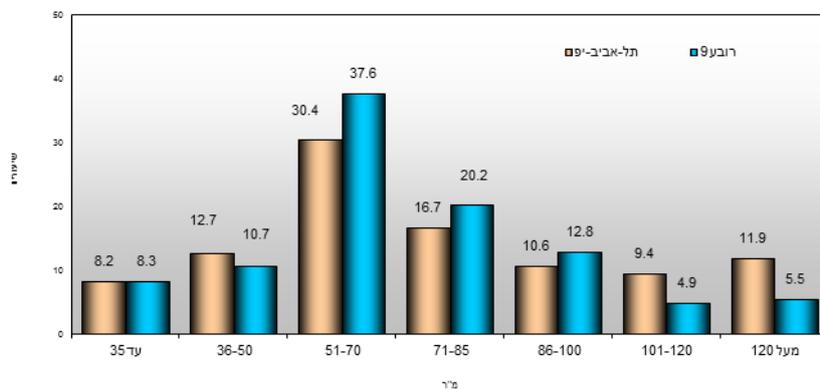
בשנות ה-90 בוצעה הרחבה של חלק מן הדירות, וכך נוצרו במתחם דירות בשלושה גדלים:

- 9 דירות (9%) שלא עברו הרחבה והן בנות 58 מ"ר.
- 61 דירות (63%) בנות 81 מ"ר
- 26 דירות (27%) בנות 89 מ"ר.

בהשוואה לשכונה ולרובע ניתן לראות כי:

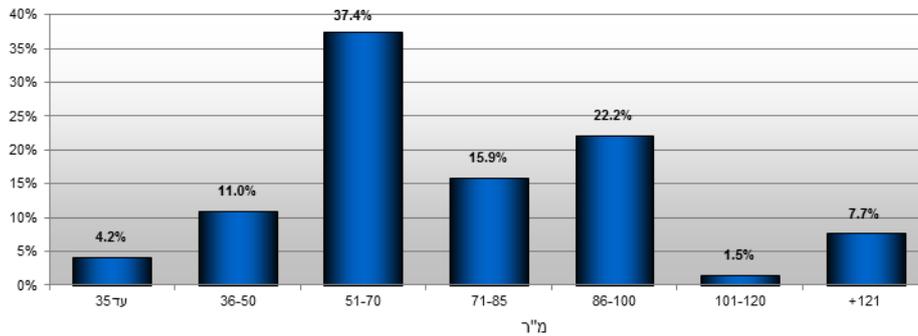
- **ברובע ובשכונה שיעור יחסי גבוה של דירות קטנות** בגודל 50-71 מ"ר (37.5%), לעומת הממוצע בתל-אביב - יפו (30.4%). במתחם רק 9% מהדירות (9 דירות מתוך 96) הן בשטח של 58 מ"ר¹⁶.
- **שיעור הדירות הגדולות, בין 101-120 מ"ר, בשכונה נמוך, כשרק 1.5% מהדירות בגודל זה.** נתון הנמוך ב- 8% מהממוצע בתל-אביב - יפו וב- 3.4% מהרובע. גם שיעור הדירות מעל 120 מ"ר בשכונה נמוך מול הממוצע בתל-אביב - יפו אך הפער קטן יותר - 4%.
- **בשכונה וברובע שיעור יחסי גבוה של דירות בגודל 86-100 מ"ר** (22.2% בשכונה, 12.8% ברובע) לעומת הממוצע בתל-אביב - יפו (10.6%). שיעור הדירות בגודל זה (89 מ"ר) במתחם דומה לממוצע בשכונה (26 דירות, 27%). 63% מהדירות במתחם הן בנות 81 מ"ר (61 דירות). נתון זה גבוה בהשוואה לממוצע בשכונה (15.9%), ברובע (20.2%) ובתל-אביב - יפו (16.7%).

תרשים מס' 5: התפלגות גודל הדירות רובע 9 מול תל-אביב – יפו (קובץ ארנונה 2013)



¹⁶ מתוך מצגת למתחם תקוע, סטודיו מיא, מיכל יוקלה אדריכלים.

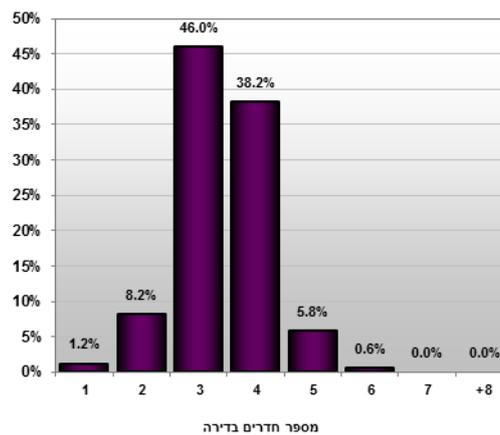
תרשים מס 6: יחידות למגורים לפי גודל דירה שכונת נווה אליעזר וכפר שלם (קובץ ארנונה 2013)



מספר החדרים

הדירות המורחבות במתחם הן בנות 3-4 חדרים, בדומה לרוב הדירות בשכונה (84.2%)¹⁷. רק 8.2% מהדירות בשכונה הן בנות 2 חדרים.

תרשים מס' 7: משקי בית, לפי מספר חדרים בדירה (באחוזים) בשכונת נווה אליעזר וכפר שלם מזרח²¹



4.3 מבנים ושטחים משותפים: מצב פיזי

הבניינים במתחם תקוע הם בנייני שיכון משנות ה-70. מסיור בשכונה עולה כי המתחם כולל ארבעה מבני שיכון בני ארבע קומות ושלוש כניסות כ"א, ללא מעלית. המבנים עברו שיפוץ בשנות ה-90, ועל-כן במבט מבחוץ נראה כי המבנים במצב סביר ולכולם דלתות כניסה עם אינטרקום. עם זאת, השטח המשותף - הכניסות, חדרי המדרגות והשטח המשותף מאחורי המבנים במצב ירוד. ניתן לראות כי תחזוקת השטחים המשותפים היא מינימלית ומסתכמת בתחזוקה שוטפת בלבד. ואכן, מהראיונות עולה כי דמי ועד הבית מיועדים לתחזוקה שוטפת של ניקיון ותשלום עבור חשמל בלבד. דבר נוסף הבולט במתחם הוא הפער בין המצב המוזנח של השטחים המשותפים לפני הדירות, שרבות מהן עברו שיפוץ והרחבה.

¹⁷ לרבות מהדירות שהורחבו במתחם תקוע 3 חדרי שינה קטנים.



צילום מס' 1: כניסה 17 מבט מהגינה האחורית צילום מס' 2: כניסה 15 מבט מהחזית



צילום מס' 3 ו-4: חדר המדרגות והכניסה בכניסה מס' 33



צילום מס' 6: כניסה 21 מבט מאחור

צילום מס' 5: כניסה מס' 31 מבט מאחור

גינות הבניינים

מסביב לבניינים יש גינות ברמות שונות של תחזוקה. רק בשני בניינים יש גינות מטופחות (כניסות 27, 29 ו-33) ובשתיים מהן ניכר כי הדיירים משתמשים בהן לשהייה ואירוח. מהראיונות שערכנו עולה כי בחלק מהכניסות התושבים משתמשים בגינה הקדמית והאחורית לבניית סוכה בסוכות (ראו התמונות). כמו במקרה של השטחים המשותפים בבניינים, גם בנושא הגינות ניתן לראות כי ברוב הבניינים הגינות מוזנחות ולא מטופחות. ואכן מהראיונות עולה כי רק בחלק מהכניסות משלמים עבור טיפול בגינה המשותפת וברוב המקרים מדובר בתשלום מינימלי לתחזוקה של הגינה.



צילומים מס' 7, 8: גינה מאחורי הבניין, כניסות 11-15



צילומים מס' 9, 10: גינה מאחורי הבניין, כניסות 23-27 וסוכה בגינה.

4.4 עמדות כלפי מגורים בשכונה בעתיד

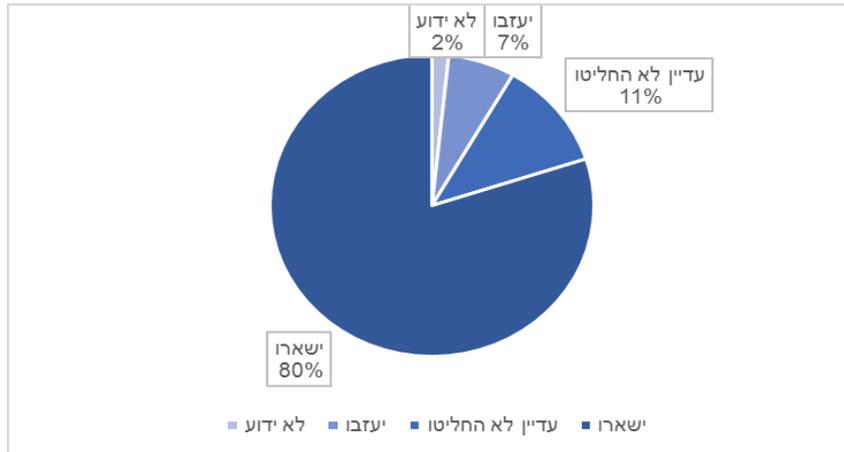
במסגרת הסקר שאלנו את הדיירים האם ירצו להמשיך ולהתגורר בשכונה לאחר ההתחדשות. מהראיונות עולים הנתונים הבאים (ראו תרשים מס' 8):

80% ממשתתפי הסקר (48 מרואיינים) מעוניינים להמשיך להתגורר בשכונה לאחר ההתחדשות.

11% (7 מרואיינים) עדיין לא החליטו אם ימשיכו או יחזרו להתגורר בשכונה. מתוכם: 5 בעלים המשכירים דירותיהם, ולא בטוחים אם יחזרו לגור בשכונה.. אחת המתלבטות מתנגדת לפרויקט. השוכר שראינו אמר כי המשך המגורים תלוי בעלויות שכר הדירה.

7% (4 מרואיינים) לא מעוניינים להמשיך או לחזור לגור בשכונה. מתוכם, משפחה אחת שמכרה את דירתה, משפחה נוספת המעוניינת למכור ו-2 בעלים שמשכירים את דירותיהם ואינם מתכוונים לחזור ולגור בשכונה. מרואיין אחד לא ענה על השאלה.

תרשים מס' 8: עמדות כלפי המשך מגורים בשכונה בעתיד



5 חוסן קהילתי

מהסקר עולה כי המארג החברתי במתחם מעורב: קהילה מסורתית, יוצאת עדות המזרח, לצד עולים מחבר העמים. במתחם שיעור גבוה של אוכלוסייה וותיקה ולצידה דיירים פחות ותיקים וחדשים: שוכרי דירות ודיירים חדשים שרכשו דירות במתחם בשנים האחרונות.

5.1 מארג חברתי

המארג החברתי בשכונה מעורב: מהראיונות עולה כי הקהילה במתחם מעורבת - קהילה ותיקה, מסורתית יוצאת עדות המזרח ויוצאי פרס שרבים מהם רכשו את הדירות בשנות השבעים, וקהילה גדולה של עולים מחבר העמים שעלו לישראל בשנות ה-90. 38% מהנסקרים עלו לישראל מחבר העמים בשנות ה-90, ממספר מדינות: בלארוס, ברה"מ, אוקראינה וקווקז. הקהילה הבוכרית, יוצאת קווקז, מקיימת קשרי קהילה הדוקים, והגברים בקהילה מתאספים מדי אחה"צ בגינה השכונתית.

דת

רוב התושבים בשכונה ובמתחם הם יהודים. על פי חוברת הרובעים, שנתוניה מעודכנים לשנת 2008, 92.5% מתושבי השכונה הם יהודים¹⁸. בקרב משתתפי הסקר, הרוב המוחלט יהודי, ורק דיירת אחת במקור מהפיליפינים וחולקת משק בית עם בן זוגה היהודי.

על פי נתוני מינהל החינוך, בשכונה תושבים דתיים ומסורתיים השייכים ברובם לזרם החינוכי הממלכתי-דתי. על פי נתונים אלו, 8.2% מתלמידי השכונה לומדים בבית ספר ממלכתי-דתי ורק 3.8% בזרם עצמאי/דתי אחר. בקרב המתחם מצוי בית הספר הממלכתי-דתי "בעל שם" ובו סניף של תנועת בני עקיבא.

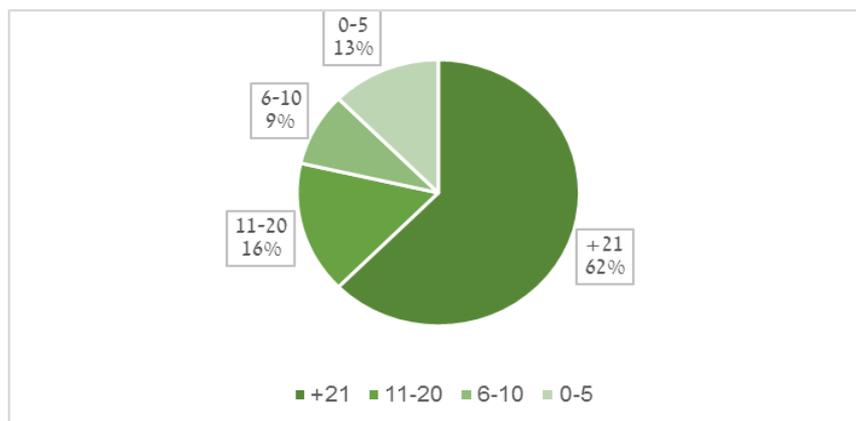
מקרב המרואיינים רק משפחה אחת שיש לה 7 ילדים דיווחה כי הם דתיים. משפחה נוספת, עם 4 ילדים, סיפרה כי הילדים לומדים בבית ספר "בעל-שם".

כפי שסיפר אחד המרואיינים, **רמת הדתיות במתחם מגוונת ויש איזון בין שומרי מסורת, דתיים וחילוניים.** "כולם מכבדים את כולם וחשוב לשמור על זה".

ותק בשכונה

מהסקר שערכנו עולה כי **במתחם תושבים ותיקים רבים המתגוררים בשכונה מעל 21 שנים** (62%), כשממוצע הוותק של משתתפי הסקר הוא 23 שנים (ראו תרשים מס' 9). הקבוצה הבאה אחריה היא קבוצת התושבים שגרה במתחם 11-20 שנה (16% ממשתתפי הסקר). יחד עם זאת, מהראיונות עולה כי במתחם יש תחלופה של תושבים בשנים האחרונות. בקרב משתתפי הסקר 13% גרים במתחם בין 0-5 שנים. אלה כוללים את מי שרכשו דירות לאחרונה ושוכר אחד. מאחר וראיינו רק שוכר אחד במתחם ניתן להניח כי קבוצה זו גדולה יותר מהנתונים העולים מהסקר.

תרשים מס' 9: וותק בשכונה



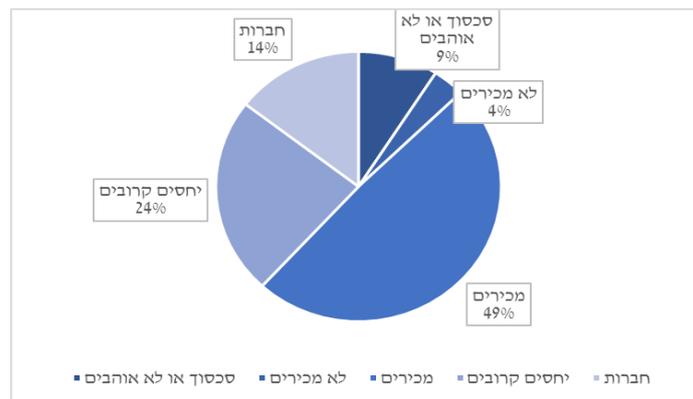
¹⁸ חוברת הרובעים, מפקד 2008

5.2 לכידות – קשר עם שכנים

מהסקר שערכנו עולה כי רוב התושבים שגרים במתחם מכירים אחד את השני אך **הלכידות החברתית מעורבת** (ראו תרשים מס' 10) - יש החשים חלק מהקהילה ויש שמכירים אך לא חשים חלק מקהילה. חלק מהמרוויינים (38%) חשים תחושה של קהילה ולכידות חברתית. 24% אמרו כי הם ביחסים קרובים עם השכנים ו-14% אמרו כי הם ביחסי חברות עם השכנים. שיעור גבוה יחסית ממשתתפי הסקר (23%) סיפרו כי הם נפגשים עם שכנים, יושבים יחד בסוכה, מזמינים לאירועים וחלקם אף נפגשים אה"צ. 4 דיירים (7%) ציינו כי הם מעוניינים להמשיך ולגור ליד אותם שכנים. כמו כן בכל הכניסות, למעט אחת, יש דיירים פעילים המנהלים בהתנדבות את הגבייה והתשלומים בבניין ובמקרים רבים משמשים ככתובת עבור פניות הדיירים ומהווים מערכת תמיכה.

חלק אחר, כ-50%, ממשתתפי הסקר, אמרו שהם מכירים את השכנים ומצויים ביחסים קורקטיים של "שלוש שלום". קבוצה נוספת, יותר מצומצמת (9%) מכירים את השכנים אך מסוכסכים או אינם אוהבים את השכנים. שניים מהם גם לא מעוניינים לחזור ולגור בשכונה. רק 4% ממשתתפי הסקר, שני בעלי דירות שרכשו את דירתם לאחרונה אמרו כי אינם מכירים את השכנים.

תרשים מס' 10: יחסי שכנות



5.3 התארגנות קהילתית

ממצאי הסקר מצביעים על **קושי בגבייה וניהול השטחים המשותפים** בחלק מהכניסות. סכומי התחזוקה נעים כיום בין 70-100 ש"ח לחודש, וב-6 מהכניסות דיווחו על בעיות ניהול, גבייה ודיירים שלא משלמים ועד בית.

דיירים פעילים – מהראיונות עולה כי בכל הכניסות, למעט באחת, יש דיירים פעילים הגובים תשלומים עבור חשמל וניקיון ובחלק מהכניסות גם עבור טיפול בגינות. רוב הדיירים הפעילים תומכים בפרויקט ואף פנו לעזרה וביצרון. עם זאת בקרב הפעילים יש לפחות אחד המתנגד לפרויקט, אשר סביבו התאגדה קבוצה של דיירים. חוסר ההסכמה והמתחיות בקרב הפעילים והדיירים הוותיקים קשורה גם למשקעי עבר מתקופת שיפוץ המבנים בשנות התשעים.

תרשים מס' 11: ציטוטים נבחרים מפי הנסקרים בנוגע להתארגנות



6. שירותי ציבור ומרחב ציבורי

6.1 שירותי ציבור

מרחק לשירותי ציבור: באזור המתחם יש ריבוי של שירותי ציבור במרחק של עד 600 מטר (כ- 7-10 דקות הליכה). מרחקים אלו עומדים במדדים הקיימים לבחינת הליכתיות של שכונות וערים (ראו תרשים מס' 12 וטבלה מס' 4)¹⁹. הגנים והמתנ"ס ממוקמים במרחק של עד 300 מטר ובתי הספר היסודיים ממוקמים במרחק של 280-500 מטר (ראו טבלה מס' 9). נתונים אלה עומדים בהגדרות של מרחקי הליכה של ילדים לבתי ספר יסודיים הנעים בין 300 מטר ועד 750 מטר²⁰.

ממצאים אלו קיבלו אישור במסגרת הראיונות כשהמראיינים סיפרו כי בשכונה יש הרבה שירותים ציבוריים, בית ספר, גנים, מספר בתי כנסת ומתנ"ס במרחק הליכה. המראיינים ציינו כי הם מרוצים מרוב שירותי הציבור ובמיוחד מהמתנ"ס השכונתי. אחת המראיינות ביקשה לשפר את הפעילות התרבותית: יותר הצגות, מופעים ופעילות קהילתית. חלק מהדיירים ציינו כי הם הולכים לקאנטרי בבית ברבור ולפעילויות בבית דני.

קישוריות: למתחם קישוריות טובה למבני הציבור בחלק הצפון-מערבי (בית הספר בעל שם טוב והגנים קנב וסאב), באמצעות רשת של שבילים המובילה מהמתחם לרחוב צבי לובטקין, בו ממוקמים מוסדות הציבור וקופת חולים מכבי.

קישוריות פחות טובה קיימת למתנ"ס, למרכז הקשישים ולקופת חולים כללית. הליכה רגלית מהמתחם אליהם מחייבת חציית שדרות ששת הימים. בית ספר גולומב וקופת חולים כללית מחייבים גם חצייה של כביש ראשי בצומת מרומזרת - רחוב חיים בר-לב.

ממצאים אלו קיבלו חיזוק במסגרת הסקר. המראיינים ציינו לטובה את האפשרות ללכת ברגל לשירותי הציבור, למעט בית ספר גולומב המחייב חצייה של שני כבישים וקופת חולים כללית.

¹⁹ Urban Task Force (1999) Towards an Urban Renaissance. Pp 31. Routledge UK

²⁰ להרחבה בנושא מרחקים לבתי ספר ראו מחקרה של איימי ליפמן (2008) "בטיחות בדרכים והליכה ברגל לבית הספר היסודי"

http://www.transportation.org.il/sites/default/files/pirsum/btykhvt_bdrkym_vhlykh_brgl_lbyt_hspr_hysvdy_-_yymy_lypmn_bvdt_mstr.pdf

משתתפי כנס שיתוף הציבור שנערך בחודש ינואר 2019, להצגת ממצאי הסקר ותכנית המתחם, סיפרו כי הקישוריות לבית הספר היסודי עומדת להשתנות לרעה בשל סגירה של בית ספר גולומב (לצורך שיפוצים) והעברת ילדי המתחם לבית ספר יסודי מרוחק, שיחייב הסעה.

תרשים מס' 12: ציטוטים נבחרים מפי הנסקרים בנושא שירותי ציבור




 "מרוצים משירותי הציבור והכל במרחק הליכה"

 "בשכונה יש הרבה שירותי ציבור, מתנ"ס, בית כנסת, בתי ספר, גני ילדים וקרובים לבית דני ובית ברבור"

 "המתנ"ס טוב ויש הרבה בתי כנסת"

 "בית ספר גולומב קצת רחוק ומחייב מעבר של כבישים"
מיוצא

טבלה מס' 4: שירותי הציבור בשכונה ומרחקי הליכה מומלצים

מבנה הציבור	מרחק מהמתחם	זמן להליכה רגלית (לפי מפות גוגל: 5 קמ"ש)	זמן להליכה רגלית, ילדים ואוכלוסייה ותיקה (3 קמ"ש)	רדיוס מרחק מירבי מומלץ	מצוי בטווח הליכה
בתי ספר יסודיים	בית ספר בעל שם – ממ"ד	280 מטר	3 דקות	300 מ"ר (UTF)	מחוץ לטווח הליכה על פי UTF בטווח המדריך
	בית ספר גולומב	500 מטר	7 דקות	500-750 מ"ר (המדריך להקצאת צרכי ציבור 2018)	הליכה על פי המדריך
גנים עירוניים	גן קנב	270 מטר	3 דקות	250-500 מ"ר (המדריך להקצאת צרכי ציבור 2018)	בטווח הליכה
	גן סא	280 מטר	3 דקות		
	גן רפה ורפד	210 מטר	2 דקות		
מתנ"ס	מתנ"ס נווה אליעזר	300 מטר	4 דקות	600 מ"ר (UTF)	בטווח הליכה
קופת חולים	קופת חולים כללית (רחוב בושם 30)	700 - 550 מטר	7-8 דקות	600 מ"ר (UTF)	בטווח הליכה למחצית מהכניסות
	קופת חולים מכבי (רחוב צביה לובטקין 23)	200-350 מטר	3-4 דקות	600 מ"ר	בטווח הליכה
מרכז יום לקשיש	מרכז יום לקשיש	350 מטר	4 דקות	600 מ"ר (UTF)	בטווח הליכה
מחלקת רווחה	מחלקת רווחה (רחוב מחל 40)	450 מטר	6 דקות	600 מ"ר לסניף שכונתי (UTF)	בטווח הליכה
בית כנסת פרס	בית כנסת ליוצאי פרס	20 מטר	1 דקות	600 מ"ר	בטווח הליכה
	ספרדי אהל יעקב	250 מטר	3 דקות	600 מ"ר (UTF)	בטווח הליכה
ספרייה	ספריית בית אליעזר	350 מטר	4 דקות	---	בטווח הליכה
גינה ציבורית שכונתית	שתי גינות ציבוריות: מול המתחם ומאחוריו	20 מטר	1 דקות	600 מ"ר (UTF)	בטווח הליכה
	פארק דרום	650 מטר	8 דקות	---	בטווח הליכה
חנות שכונתית		50-200 מטר	2 דקות	500 מ"ר	בטווח הליכה

6.2 מסחר

בשכונה יש מרכז מסחרי מול המתחם ובו מספר חנויות, ביניהן מכולת, מאפייה, פיצריה וקצב (ראו צילום מס' 12). מהסקר עולה כי רוב המרוויינים שגרים במתחם (53%) (27) עורכים את הקניות שלהם מחוץ לשכונה במרכזים ברי השגה ובשוק. לדבריהם, המכולת השכונתית יקרה. 33% (17) מהנסקרים שגרים במתחם ציינו כי את רוב

הקניות הם עורכים מחוץ לשכונה ורק השלמות במכולת ובחנויות השכונתיות, ורק 6% (3) סיפרו כי הם קונים במכולת השכונתית. 10% (5) לא ענו.

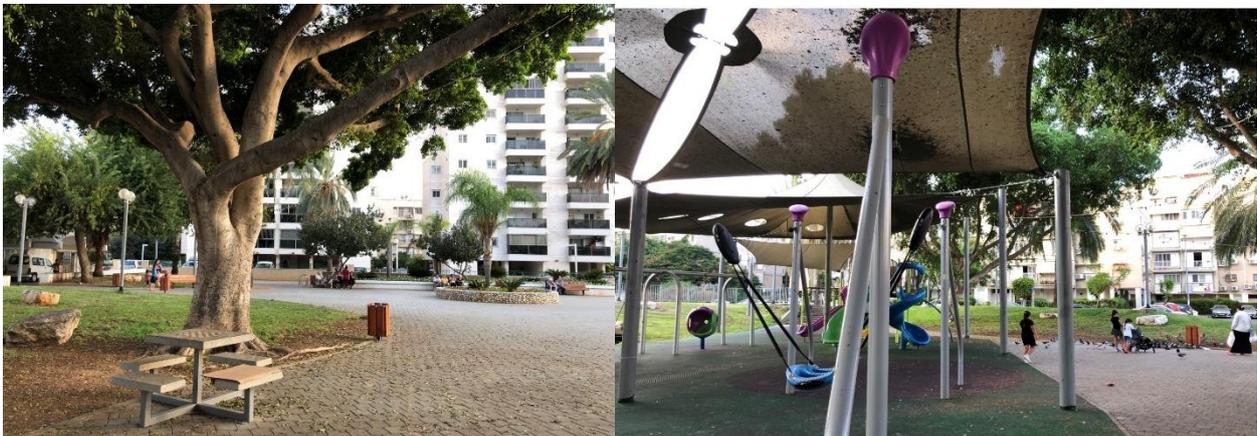
צילום מס' 12: המרכז המסחרי, על רקע מתחם תקוע



6.3 גינות שכונתיות ושטחים פתוחים

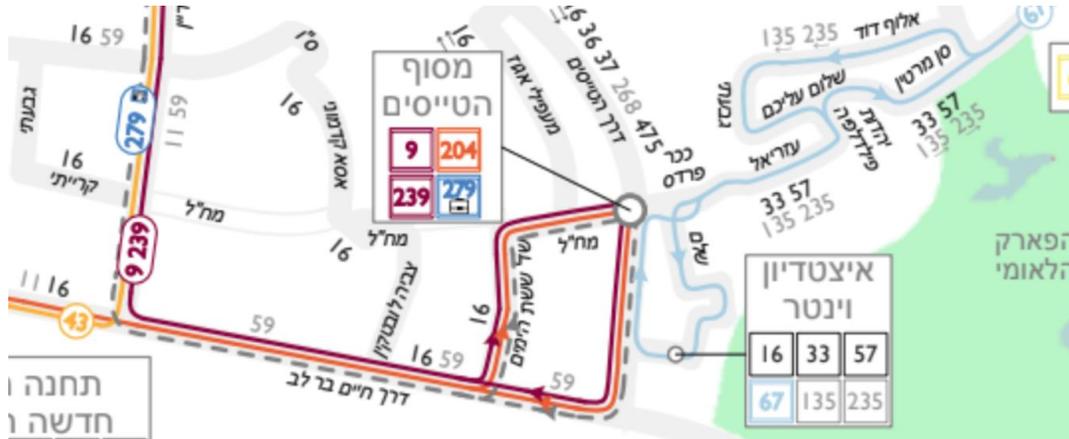
מסיור בשכונה וממצאי הסקר עולה כי בשכונה יש שתי גינות בטווח הליכה, אחת מול המתחם (ראו צילום מס' 13) ואחת מאחוריו (ראו מפה מס' 4). בסביבת המתחם גם שני פארקים עירוניים: פארק דרום, הממוקם בטווח הליכה, במרחק של 650 מטר והפארק הלאומי של רמת גן קרוב גם הוא. מממצאי הסקר עולה כי 25% בקרב המרואיינים נוהגים להשתמש בגינה ברחוב תקוע, המצויה מול המתחם. 60% מהמשתמשים אמרו שהעירייה שיפצה את הגינה אך עדיין חסרה הצללה, תאורה בלילה, ספסלים וברזייה לשתיה. כמו כן ציינו כי רמת הניקיון והתחזוקה אינה משביעת רצון. מספר מרואיינים התלוננו כי מגרש המשחקים בגינה הפך למטרד רעש, בעיקר מפעילויות קהילתיות המתקיימות בו.

צילום מס' 13: הגינה מול מתחם תקוע



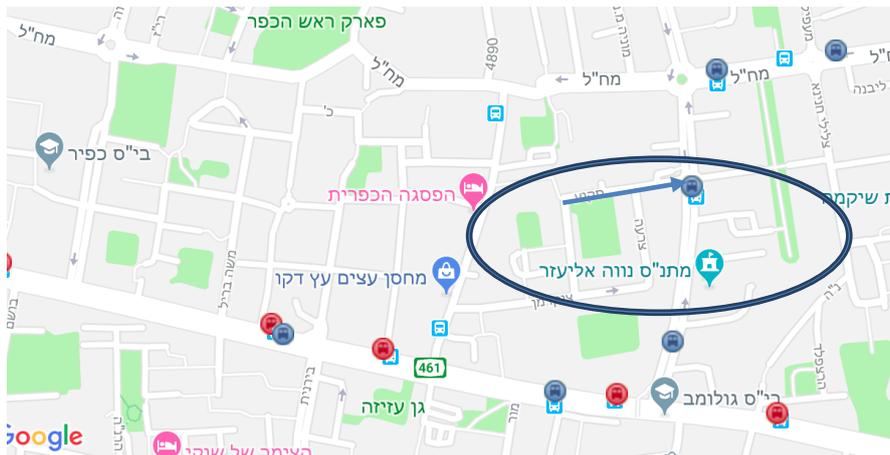
- קו 239 לקריה, רכבת השלום, היכל הספורט, לה גווארדיה.
- קו 279 לאוניברסיטת תל-אביב, לסמינר הקיבוצים ורכבת מרכז.

מפה מס' 5: קווי האוטובוסים בקרבת מתחם תקוע:



מיקום תחנת האוטובוס: תחנת האוטובוס בה עוברים ארבעת הקווים ממוקמת על רחוב ששת הימים פינת רחוב תקוע (ראו מפה מס 6). מרחק הליכה של 2-4 דקות בקצב של 5 קמ"ש ו-7-6 דקות בקצב של 3 קמ"ש (ילדים ואנשים מבוגרים). אחת הדיירות, בת +65, אמרה כי לה לוקח לה 7 דקות להגיע לתחנה והיתה רוצה שהיא תמוקם קרוב יותר אך לא ברחוב תקוע.

מפה מס' 6: מיקום תחנת האוטובוס בפינת רחוב תקוע וששת הימים



דפוסי שימוש - ממצאי הסקר עולה כי 75% (38 ממשקי הבית) מהמרוויינים /או בני ביתם משתמשים בשירות האוטובוסים. כאמור, 61% ממשקי הבית מחזיקים ברכב אחד ו- 16% בשני רכבים ומעלה. ב- 9 משקי בית (24% ממשמשי התחבורה הציבורית) ציינו כי הבעל משתמש ברכב והאישה והילדים נוסעים בתחבורה הציבורית.

שביעות רצון - מהראיונות עולה כי בקרב הדיירים הנוהגים לנסוע באוטובוס 82% (31 נסקרים) דיווחו כי השירות טוב. 16% (6 נסקרים) דיווחו כי השירות בינוני ו- 2% (1 נסקר) אמרו כי השירות לא טוב.

הצעות לשיפור – במסגרת הסקר עלו מספר הצעות לשיפור:

- לשפר את התדירות של קו 9
- להוסיף קו ישיר לתל-השומר
- למקם את התחנה קרוב יותר למתחם אך לא להכניס אוטובוסים לרחוב תקוע.

8. עמדות, חששות וצרכים

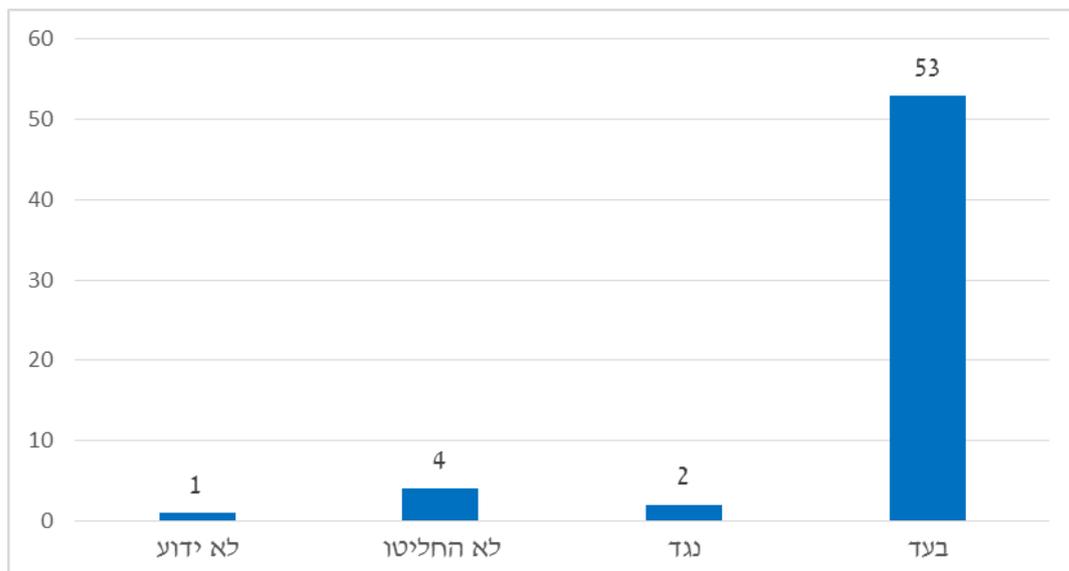
8.1 עמדות הדיירים

בקרב משתתפי הסקר היה רוב בעד הפרויקט (ראו תרשים מס' 13): 53 מהמראיינים (88%) מעוניינים בפרוייקט ההתחדשות במתחם. מבחינתם מדובר בהזדמנות להשבחה כלכלית של הנכס, גאווה שכונתית, שיפור באיכות החיים, בניין חדש ודירה חדשה.

2 מראיינים התנגדו: במקרה אחד מדובר בזוג מבוגר בני 75+. הם חוששים מהתהליך והצורך לעבור לדירה שכורה. במקרה השני מדובר במשפחה. גם במקרה שלהם יש חשש רב מהתהליך והצורך לשכור דירה עד להשלמת הבניין החדש.

עוד עולה מהסקר כי 4 לא החליטו – גם במקרה זה יש חשש מתקופת הביניים שבה נדרשת השכרת דירה. אחת המתלבטות היא בת 70+ וחוששת מהמעבר ויחד עם זאת מעוניינת להשאיר דירה טובה לנכדים. היא היתה רוצה שהיזם ידאג לה לדירה חדשה במקום אחר שלא תאלץ לעבור את תהליך הפינוי ותקופת השכירות.

תרשים מס' 13: עמדות כלפי הפרוייקט בקרב הנסקרים



במתחם קבוצה של שמונה דיירים המתנים את הסכמתם לפרוייקט בשורה של דרישות. ממפגש שנערך עם קבוצה זו בחודש ספטמבר 2020 עולה כי הם חוששים מתקופת הביניים המחייבת שכירת דירה. הם חוששים שבתקציב שיינתן לא ימצאו דירות המתאימות לצרכיהם בשכונה. הם חוששים גם כי ייאלצו להיפרד משכניהם, המהווים

תמיכה משמעותית. חששות נוספים שעלו הם: חשש מחוסן הקבלן וחשש שדירות התמורה אינן מספקות. בקשה חוזרת שעלתה מהקבוצה היתה לדאוג שתהיה גינה בפרויקט לבנייה של סוכה.

רוב המרואיינים הביעו שביעות רצון רבה מכך שהתהליך מלווה על ידי עזרה וביצרון – מתוך 47 נסקרים שענו על שאלת שביעות הרצון 33 (55% מכלל הנסקרים) אמרו כי הם מאד מרוצים מכך שעזרה וביצרון מלווים את הפרויקט. לדבריהם, הליווי של גורם עירוני אמין כעזרה וביצרון נותן להם תחושת ביטחון שהאינטרסים של הדיירים יישמרו, תהייה התייחסות רצינית לפרויקט והוא יקודם מהר. כמו כן מספר תושבים ציינו כי יש להם תקשורת טובה עם אנשי עזרה וביצרון ואמרו כי הם מאד מרוצים מהתקשורת בקבוצת הוואטסאפ, 11 נסקרים (18% מהנסקרים) אמרו כי הם עדיין אינם מכירים את עזרה וביצרון ו-3 משיבים אמרו כי עדיין אין אמון וכי התהליך איטי מדי.

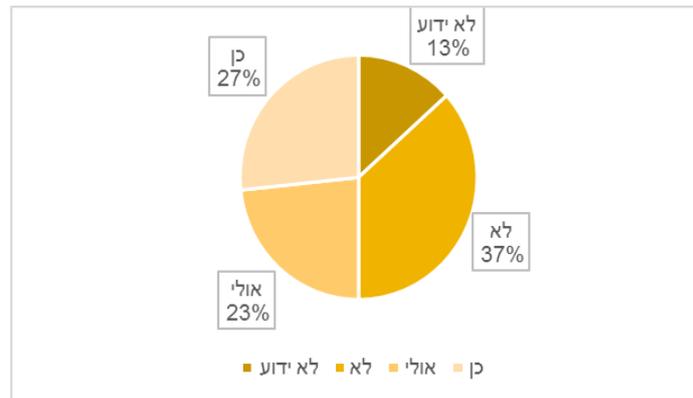
8.2 חששות

בקרב המרואיינים עלו מספר חששות. אלה היו שונים במקצת בקרב בעלי הדירות, דיירי עמיגור ושוכרי הדירות. כמו-כן עלו חששות הנוגעים למעבר של בני ה-65+ ובעלי הצרכים המיוחדים:

בקרב בעלי הדירות ודיירי עמיגור עלו מספר חששות:

- **חשש מתהליך הפינוי והבינוי המעבר למגורים בשכירות** – מאחר ומדובר בתהליך של פינוי ובינוי יאלצו הדיירים לפנות דירותיהם ולעבור למגורים בשכירות לתקופה של מספר שנים, עד להשלמת הבנייה. רבים מדיירי המתחם גרים בדירותיהם שנים רבות והמעבר לדירה שכורה מייצר את החשש המרכזי שעלה בקרב המרואיינים (43% מהמרואיינים) ובקרב קבוצת המתנגדים לפרויקט.
- **חשש מתהליך המעבר והעלויות הכרוכות בו**: תקופת השכירות העלתה שאלות רבות הנוגעות לתהליך המעבר וההוצאות הכרוכות בו. במסגרת זו עלו השאלות הבאות: איך מתבצע התהליך? מי אמור לשכור את הדירות? מי יממן את עלויות המעבר? מה יהיה התקציב? מה יקרה אם לא ימצאו דירה בשכר הדירה שיוקצב? איפה ישכרו את הדירות? איך יימצאו כל כך הרבה דירות בשכונה עבור כל הדיירים? שאלות אלו עלו במפגש התושבים שנערך בחודש ינואר 2019 וקיבלו מענה על ידי עזרה וביצרון ועו"ד של הדיירים (פרוטוקול הדיון מצורף כנספח מס' 1).
- **חשש מחוסן קבלן** – תהליך הפינוי והבינוי מעורר בקרב 33% (20 מרואיינים) מהמרואיינים חשש כי הקבלן יפשוט את הרגל והם ישארו ללא דירה. כפי שאמרו "הדירה זה הביטחון היחיד שלנו" "יש לנו חשש שלא יהיה לנו לאן לחזור" "אנו פוחדים שהפרויקט יתקע באמצע".
- **תהליך ארוך ואי ודאות** – 28% אמרו כי מדובר בתהליך מאד ארוך וכי יש בו מידה רבה של אי ודאות המעוררת חשש רב.
- **חשש מציפוף השכונה** – 18% מהמרואיינים הביעו חשש מציפוף השכונה ועומס על תשתיות התחבורה. לדבריהם, כיום התנועה בשכונה זורמת ותוספת יחידות הדיור תיצור עומס על תשתיות התחבורה.
- **עלייה בהוצאות ועד בית וארנונה** – 8% מהמרואיינים (5) התייחסו לחשש מעלייה בהוצאות ועד הבית והארנונה. אנו המשכנו ושאלנו את המרואיינים האם יהיה להם קושי כלכלי לחזור ולהתגורר בשכונה. 27% אמרו שיהיה קושי לחזור ולהתגורר בשכונה. 23% אמרו שאולי. 37% אמרו שלא יהיה קושי ו-13% לא ענו.

תרשים מס' 14: האם יהיה לך קושי כלכלי לחזור ולהתגורר בשכונה לאחר ההתחדשות?



- **חוסר מידע** – 20% (12 מרואיניים) אמרו כי חסר להם מידע לגבי התכנון ונושא המעבר. הראיון עימם נערך לפני כנס שיתוף הציבור שנערך בינואר 2019, בו הוצגה לתושבים התכנית וניתן מידע בנוגע לתהליך המעבר. פירוט בנוגע למפגש זה בחלק ב', העוסק בתכנית הליווי.
- **חשש משינוי חברתי** – בנוסף, מספר מרואיניים הביעו חשש מהשינוי החברתי במתחם ואמרו כי הם מאד מעוניינים להמשיך ולגור ליד השכנים שלהם. אחד הדיירים סיפר כי כיום יש כבוד הדדי בין הדתיים, המסורתיים והחילוניים הגרים במתחם והביע חשש כי איזון זה יופר. החשש משינוי חברתי עלה גם מקבוצת בעלי הדירות המתנים את תמיכתם. לדבריהם חשוב להם להמשיך ולהתגורר זה ליד זה במידה והפרויקט יצא לפועל.
- **שימושים מסחריים בקומות הקרקע** – בקרב מספר תושבים עלה חשש כי השימושים המסחריים המתוכננים בקומת הקרקע יהוו מטרד עבור התושבים. חשש זה עלה הן בשני ראיונות אישיים והן במסגרת מפגש התושבים בו הוצגה התכנית.

בקרב דיירי עמיגור:

- **אי ודאות לגבי הזכויות של דיירי עמיגור** - דיירי עמיגור שרואינו אמרו כי אינם בטוחים בנוגע לזכויות המגיעות להם כדיירי עמיגור והיו רוצים לשמוע מעמיגור עצמה מידע בנושא זה. מספר דיירי עמיגור סרבו להתראיין בשל חשש זה ובשל תפיסתם, לפיה אין להם זכויות במסגרת התכנון.

בקרב המבוגרים ובעלי הצרכים המיוחדים עלו בנוסף החששות הבאים:

- **חשש רב מהמעבר לשכירות**. האוכלוסייה המבוגרת במתחם חוששת במיוחד מתקופת המעבר לשכירות.
- **חשש מכך שהתהליך ארוך** – והאם הם יספיקו ליהנות מהדירה החדשה.
- **חשש מהמעבר וצורך בסיוע** – בני ה-70+ ובעלי הצרכים המיוחדים ביקשו סיוע וליווי בשכירת הדירה ומעבר הדירה.

בקרב השוכרים:

- עלה חשש שלא יוכלו להמשיך ולהתגורר במתחם עקב עליית מחירי שכר הדירה בעקבות שדרוג הדירות.

8.4 ציפיות וצרכים

מהראיונות שערכנו עולים הציפיות והצרכים הבאים:

המרחב הציבורי

משתתפי הסקר העלו את הנושאים הבאים הנוגעים למרחב הציבורי:

- **מחסור בחנייה** - 63% (37) ממשתתפי הסקר אמרו כי קיים מחסור בחנייה במתחם ומסביבו.
- **מרכז מסחרי מוזנח** – 36% (21) ציינו כי המרכז המסחרי מאד מוזנח ובמסגרת ההתחדשות העירונית במתחם חשוב גם לשדרג את המרכז המסחרי.
- **חוסר בעסקים ומקומות בילוי שכונתיים** – 13.5% (8) מקרב הנסקרים אמרו כי בשכונה חסר בית קפה וכי היו רוצים שיפתח סניף בנק או לפחות כספומט, סניף דואר ובית מרקחת.
- **שימור הגינות ושיפורן** – 29% (17) משתתפי הסקר ציינו כי הם רוצים לשמר את הגינות בקרבת המתחם ולשפרן. כפי אמרה אחת המרואיינות "צריך לשמור על הגינות, הן הקסם של השכונה". כאמור, הנושאים המחייבים שיפור על פי התושבים הם: שיפור ההצללה, הוספת תאורה, הוספת ספסלים וברזייה ושיפור הניקיון והתחזוקה.
- **שיפור הניקיון והתחזוקה** – 24% (14) ממשתתפי הסקר אמרו כי יש לשפר את ניקיון והתחזוקה בגינות ובמרחב הציבורי.

הבניין והשטחים המשותפים

בשאלה מה חשוב לשפר ולתכנן בשטחים המשותפים התייחסו התושבים לנושאים הבאים:

- **מעלית** – 18 דיירים (30%), ביניהם בעלי הצרכים המיוחדים ודיירים בני 65+ דיברו על הצורך במעלית. לדברי אחת הדיירות בת 65+ "חשוב שתהיה מעלית. אני גרה בקומה 4 וקשה לי לטפס ברגל".
- **חניה** – כ- 60% מהתושבים ביקשו כי במסגרת התכנית תיבנה חנייה תת-קרקעית. יחד עם זאת ביקשו שהסדרי התנועה יתוכננו באופן שיאפשרו יציאה טובה וזורמת מהחנייה התת-קרקעית.
- **גינה מטופחת** – 18 דיירים (30%) הביעו רצון שיהיו גינות מטופחות בבניינים החדשים. כפי שעלה מהסקר הדיירים נוהגים להשתמש בגינה לבניית סוכה ובחלק מהגינות הדיירים גם מארחים.
- **מחסן** – 14 דיירים (23%) הביעו רצון למחסן דירתי או קומתי. ברוב הכניסות כיום אין מחסן והדיירים משתמשים במקלט כמחסן, נושא המהווה כר נרחב למריבות בין השכנים.
- **מקומות מפגש קהילתיים** – 9 דיירים (15%) ביקשו כי ידאגו למקומות מפגש קהילתיים. בחלק מהכניסות נוהגים הדיירים להיפגש בגינות, לעשות על האש בצוותא ולבנות סוכות. עם זאת, ברוב הכניסות הגינה והשטח המשותף מוזנח ואין ספסלים. לפיכך, ביקשו הדיירים כי יהיה ספסל, ומקום מפגש עם שכנים.
- **לובי** - 7 דיירים דיברו על הרצון בבניין חדש עם לובי מפואר, סגירה ואינטרקום.

- **חשש ממסחר ושימושים ציבוריים בקומות הקרקע** – מספר מרואיינים אמרו כי הם חוששים מכך שיהיו גני ילדים, עסקי מזון ומסחר בקומת הקרקע. החשש הוא שעסקים אלו יהוו מטרד.

מרחב פרטי

מהראיונות עולה כי רצונות הדיירים לגבי המרחב הפרטי הם:

- **מרפסת שמש** – אין כיום מרפסות בדירות. קרוב ל- 50% מהמרואיינים אמרו כי הם מאד מעוניינים שתהיה מרפסת שמש, שתהיה מספיק גדולה ושניתן יהיה למקם בה שולחן. המשפחה הדתית שראינו ביקשה גם שתהיה אפשרות לבנות סוכה במרפסת.
- **דירה וחדרים מרווחים** – דיירים רבים התייחסו לרצונם בדירה וחדרים יותר מרווחים, בעיקר המשפחות הרב-דוריות והמשפחות מרובות הילדים, שסיפרו כי הדירות כיום קטנות להן מדי ואין מספיק חדרים. משפחות אלו גם הביעו רצון **בחדר נוסף**.
- **ממ"ד** – קרוב ל- 30% מהמרואיינים אמרו שחשוב להם לקבל ממ"ד בדירה החדשה. כיום בבניינים יש מקלט משותף ואין מרחבים מוגנים דירתיים.
- **שירותים כפולים** – מספר מרואיינים התייחסו לחשיבות שירותים כפולים בדירה, כפי שיש לרוב הדירות במתחם כיום.
- **כיווני אוויר** – מספר מרואיינים התייחסו לצורך לשמור על שני כיווני אוויר לפחות.
- **נוף לגינה** – 2 מרואיינים ביקשו לשמור על נוף לגינה.
- **קומה לא גבוהה** – 2 מרואיינות ביקשו לגור בקומה לא גבוהה.

ב. המלצות להטמעת ההיבטים החברתיים בתכנית

מהניתוח עולה תמונה של מתחם שתושביו במעמד הביניים וחלקם בעלי חוסן כלכלי לא גבוה. ב- 77% מהדירות במתחם מתגוררים בעליהן, ב- 7% דיירי דיור ציבורי (עמיגור) וכ- 16% מהדירות מושכרות. אוכלוסיית המתחם מורכבת משיעור גבוה יחסית של משפחות עם ילדים בוגרים שעדיין לא עזבו את הבית, משפחות רב-דוריות ו- 20% משקי בית עם הורה עצמאי. במתחם גם 23.5% של משקי בית בהם גרים דיירים בני 65+ ו- 18% משקי בית המטופלים ברווחה (17 משקי בית). כמו כן, ממצאי הסקר מראים כי קיים קושי בכל הנוגע לניהול השטחים המשותפים וגביית תשלומי ועד הבית. התוצאה היא שטחים משותפים שרובם אינם מתוחזקים.

בחלק זה נעסוק בהטמעת ההיבטים החברתיים שעלו ממצאי הסקר. המטרה היא שהתכנון של השכונה יתן מענה לצרכי התושבים הקיימים ויאפשר להם להמשיך ולהתגורר בשכונה בדיור הולם ובר תחזוקה ולהמשיך ולקיים חיי קהילה. מטרות נוספות הן להפוך את התושבים לשותפים בתהליך ההתחדשות, ולספק להם תמיכה בתהליכי המעבר והשינוי, ובמיוחד לבני 65+ ובעלי הצרכים המיוחדים.

8. המלצות בנוגע למרחב הציבורי

במסגרת הסקר עלה ממצא לפיו יש צורך ברור של התושבים לשמר את הגינות הקיימות ולשפרן. כמו- כן עלה רצון לשדרוג המרכז המסחרי הקיים. לפיכך מומלץ:

- לשדרג את המרכז המסחרי הקיים – כפי שכתבנו, 36% (21) מהמרוויינים ציינו כי המרכז המסחרי מאד מוזנח ובמסגרת ההתחדשות העירונית במתחם חשוב גם לשדרגו. שדרוג המרכז עשוי למשוך אליו עסקים ומקומות בילוי, כבית קפה ובית מרקחת, שהתושבים חשים בחסרונם.
- לשמר את הגינות הקיימות ולשפרן – חשוב כי במסגרת התכנית תשמרנה הגינות הקיימות וכי התכנית תיקח בחשבון את הקישוריות הטובה הקיימת אליהן. בנוסף, על פי התושבים חשוב להמשיך ולשפר את הגינות - להוסיף הצללה, תאורה, ספסלים וברזייה ולדאוג לשיפור הניקיון והתחזוקה.

9. המלצות לתכנון המרחב הפרטי

כפי שעלה מהסקר, חוסנם הכלכלי של חלק מהדיירים אינו גבוה ועלה חשש מהוצאות התחזוקה והארנונה בבניינים החדשים. מבחינה דמוגרפית, במתחם משפחות רבות שבהן הילדים הבוגרים עדיין גרים עם ההורים ומשפחות רב- דוריות. כמו כן, במתחם שיעור גבוה של משפחות עם הורה עצמאי. לפיכך מומלץ:

- בינוי מרקמי – מעבר לבניין גבוה נושא בחובו עלייה בהוצאות התחזוקה השוטפות וארוכות הטווח. לפיכך, חשוב לדאוג לכך שבמסגרת התכנית יכללו מבנים בבינוי מרקמי על מנת להזייל את עלויות התחזוקה ולחשש שהעלו בנוגע לעלייה בהוצאות התחזוקה.
- תמהיל דירות – יצירת תמהיל דירות מגוון בכל הבניינים, כולל דירות קטנות ודירות עם יחידת דיור פנימית (דירות). במתחם יש לפחות 10% ממשקי בית בהם מתגוררים בני 65+, עם נפש אחת או שתיים. הדירות הקטנות יכולות להוות פתרון דיור לאוכלוסיית בני ה- 65 ומי שמעוניינים בצמצום דיור והוצאות. בנוסף, מומלץ להוסיף אפשרות לתכנון יחידת דיור פנימית בתוך הדירה. פתרון זה מתאים הן למי שמעוניינים לצמצם דיור ולקבל הכנסות מהשכרת הדירות, הן לבעלי צרכים מיוחדים וזקנים שיזדקקו בבוא הזמן לסיוע של מטפלת/שיתגורר עימם, והן למשפחות הרב-דוריות ולמשפחות שבהן הילדים הבוגרים ממשיכים לגור בבית. חשוב גם לציין כי חוק עידוד מיזמי פינני ובינוי (2006) קובע כי על יזם להציע חלופות לבני 75+ הזכאים לדירה חדשה בפרויקט, ביניהם חלופה של קבלת שתי דירות קטנות במקום הדירה (סעיף 2'(ב)(6)).
- תמהיל דיור מגוון בבניינים ופיזור יחידות הדיור הציבורי – דיירים ותיקים לצד דיירים חדשים והמשך הפיזור של דירות הדיור הציבורי בין הבניינים בבנייה המרקמית. יצירת תמהיל מגוון יאפשר לדיירים הקיימים להמשיך להתגורר בשכנות ולהמשיך לקיים חיי קהילה ומאידך יאפשר לקהילה חדשה ומגוונת להתפתח.
- תכנון חניון תת-קרקעי בבניין – אחד הצרכים המשמעותיים שהתושבים העלו היה צורך במקומות חנייה. לפיכך יש צורך בתכנון חניון תת-קרקעי. עם זאת, חשוב כי תכנון החניון יקח בחשבון את הצורך בצמצום הוצאות תחזוקה עבור הדיירים הותיקים.
- התאמת הדירות לצרכי הדיירים – כולל שני כיווני אוויר, מרפסת, ממ"ד, שירותים כפולים, חדר נוסף וביצוע התאמות ספציפיות לצרכיהם של בעלי מוגבלויות, בני 65+, והתושבים הדתיים הקיימים.
- התחשבות ברצון הדיירים למגורים בקומות נמוכות. מומלץ כי נושא זה ידון כחלק מהמ"מ מול יזם.

- שטחי המסחר ו/או שירותי הציבור המיועדים להיכלל בבניינים – תכנונם והגבלות על שימוש בהם באופן המתחשב ברצון התושבים למסחר ושירותי ציבור שכונתיים שלא יהוו מטריד לדיירי הבניין.
- מחסן – תכנון מחסן דירתי או קומתי שיתן מענה לצורך של הדיירים במחסן. נושא המחסן עלה כצורך ברור בקרב הדיירים. היעדרו מייצר כיום קונפליקטים בין הדיירים סביב השימוש שנעשה על ידי חלקם במקלט לצורך זה.

10. המלצות בנושא נגישות

- כפי שעולה מהסקר, במתחם יש מספר דיירים בעלי צרכים מיוחדים ודיירים בני 65+ שמעוניינים להמשיך ולהתגורר במתחם. לפיכך חשוב שהדירות יונגשו על פי התקנות:
- הנגשת הדירות, כולל:
 - פתחי גישה מותאמים, תיבות דואר, אמצעי הפעלה.
 - התאמת הדירות, כולל דלת ברוחב של 80 ס"מ לפחות, חדר רחצה מונגש ומשטחים נמוכים במטבח.
- הנגשת המתחם, כולל:
 - דרכים נגישות לשטחים המשותפים, למתקנים המשותפים, למחסנים ולכניסות לבניין.
 - חנייה נגישה ומעברים נגישים מהחנייה לבניין ולדירות.
 - מעלית נגישה לכיסאות גלגלים וכבדי ראייה.
 - מדרגות נגישות - כמות מדרגות מותרת במהלך אחד
 - אמצעי בטיחות, התרעה ואזהרה בחדר מדרגות משותף.

11. המלצות בנוגע לחלופות דיור לאזרחים ותיקים

כפי שעולה מהמסקר במתחם יש לפחות כ- 13 בני 65+ שחלקם בעלי צרכים מיוחדים: החוק מחייב יזם למצוא חלופות דיור לבני 75+ על פי בחירתו, בתוך המתחם או מחוץ למתחם. לאור החששות שהביעו התושבים הותיקים במתחם מהמעבר הכפול לשכירות וחזרה לדירה החדשה מומלץ לחייב יזם במציאת חלופות דיור מחוץ למתחם גם לבני ה- 75+ וגם עבור בני ה- 70+ הגרים במתחם ומעוניינים בכך.

12. המלצות בנושא שלביות הבינוי

התכנית למתחם תקוע מתוכננת בתהליך של פינוי ובינוי. תהליך זה מחייב את התושבים לפנות את דירותיהם לדירות שכורות לתקופה של מספר שנים. מעבר זה מעלה חשש רב בקרב תושבי המתחם ובמיוחד בקרב בני ה- 65+ ובעלי הצרכים המיוחדים. חשש זה הועלה גם על ידי מי שמתנגדים לפרויקט כחשש המרכזי שבשלו הם מתנגדים. לפיכך, מומלץ לשקול לבנות את המתחם בשני שלבים: בשלב א' הריסת כניסות 15-11 ו- 21-17. בניית שני בניינים חדשים ומתן אפשרות למי שחוששים ממעבר לדירה שכורה וביניהם בני ה- 65+ ובעלי הצרכים המיוחדים הגרים בכניסות 27-23, 33-29 לעבור ישירות לבניינים החדשים.

13. המלצות בנושא הקהילתי

- תכנון מועדוני דיירים בקומות התחתונות של הבניינים – במענה לתושבים שהביעו צורך למקומות קהילתיים שיאפשרו מפגש עם שכנים.
- פינות ישיבה בשטחים המשותפים ובמרחב הציבורי: תכנון פינות להתאספות הדיירים ושמירה על חיי הקהילה.
- תכנון מקום לבניית סוכה/ סוכות בשטחים המשותפים – התושבים במתחם כיום נוהגים לבנות סוכות משותפות בגינות הבניינים. מומלץ כי נושא זה ילקח בחשבון במסגרת התכנית.

14. המלצות בנושא הכלכלי

- כפי שעולה מממצאי הסקר, מדובר באוכלוסייה שחלקה בעלת חוסן הכלכלי לאגובה, קיים קושי בכל הנוגע לניהול התחזוקה של השטחים המשותפים ובעיות גבייה של תשלומי התחזוקה השוטפים. המשמעות של ממצאים אלו היא כי עלייה בהוצאות התחזוקה בבניינים החדשים עלולה להוות חסם להמשך המגורים של התושבים הותיקים בשכונה. במטרה לאפשר לתושבים אלה להמשיך ולהתגורר בשכונה יש לייצר מנגנונים, שמחד יצמצמו את גובה התשלומים ומאידך תחזוקת השטחים המשותפים לא תיפגע. להלן המלצותינו.
- קרן תחזוקה – מומלץ לחייב את היזם בהקמת קרן תחזוקה לתקופה של עשר שנים שתשמש לכיסוי הוצאות תחזוקת הרכוש המשותף של הדיירים הקיימים שיחזרו לגור במתחם לאחר הבנייה.
 - תחזוקת השפ"פ המתוכנן – מומלץ ליצור מנגנון עירוני שיתחזק את השפ"פ המתוכנן כחלק מהמרחב הציבורי.

ג. הטמעת ההמלצות בתכנית

בעקבות ההמלצות שהתבססו על צרכי הדיירים ורצונותיהם נערכו התאמות ושינויים בתכנית כדלהלן:

- המלצות בנוגע למרחב הציבורי:** למעט הבקשה של התושבים לטפל גם בתכנון המרכז המסחרי, התכנית כוללת התייחסות לנושאים שהתושבים העלו:
- שימור הגינות הקיימות ושיפור הקישוריות בין הגינות - התכנית מחברת בין הגינה הצפונית והדרומית באמצעות זיקת הנאה למעבר ואזור שהייה ציבורי.
 - פינות ישיבה בשטחים המשותפים ובמרחב הציבורי תוכננו. מופיעות בנספח הנופי.
- המלצות לתכנון המרחב הפרטי:** גם בנושא זה התקבלו רוב ההמלצות ובקשות התושבים.
- בינוי מרקמי - 4 מתוך 5 המבנים בפרויקט הם בבנייה מרקמית, אשר מבטיחה עלויות תחזוקה ממוצעות.
 - תמהיל דירות מגוון - מתוכנן תמהיל דירות מגוון שייתן מענה לצרכים השונים של הדיירים, כולל יחידות דיור קטנות לדיירים מבוגרים, לצעירים ולמי שמעוניינים לצמצם דיור. התוכנית מאפשרת גם הכללת יחיד דיור

פנימיות (דיריות) עבור מי שזכאים לכך (חוק לעידוד מיזמי פינני ובינוי קובע כי בני 75 + זכאים לקבל מהיזם חלופות לדירה החדשה, כולל חלופה של שתי דירות).

- מחסן – התכנית מאפשרת מחסנים. ייקבע סופית בתכנית העיצוב.
- תכנון מקום לבניית סוכה/ סוכות בשטחים המשותפים – יקבע סופית בתכנית העיצוב אך מצוין בתקנון כי יתרת שטח הגג אשר אינה מנוצלת למתקנים טכניים תטופל ותתוכנן כחזית חמישית ותאושר במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי.
- חניון תת-קרקעי בבניין – מתוכנן.
- תכנון מועדוני דיירים בקומות התחתונות של הבניינים – יש אפשרות לתכנון מועדון דיירים במסגרת שטחי השירות בקומת הקרקע. סעיף 4.12 לתקנון התכנית קובע כי היקף שטחי השירות יהיה כמוגדר בטבלה בסעיף 5 ויכלול: בקומת הקרקע חדר טכני, חדרי עגלות ואופניים, מבואות משותפות, מועדון דיירים, חדר כושר ושטח קולונדה.
- שטחי המסחר ו/או שירותי הציבור המיועדים להיכלל בבניינים – תכנונם והגבלות על שימוש בהם באופן המתחשב ברצון התושבים למסחר ושירותי ציבור שכונתיים שלא יהוו מטריד לדיירי הבניין. סעיף המגביל שימושים הוכנס לתקנון התכנית. סעיף 4.1.1 לתקנון התכנית קובע כי לא יותרו עסקים מזהמים או כל שימוש המהווה מטריד למגורים עפ"י חוות דעת היחידה לאיכות הסביבה. לא יותרו בתי עסק המשמיעים מוזיקה מחוץ לכותלי העסק, יחול איסור מוחלט על שימוש במערכות כריזה, רמקולים ומגברי קול מחוץ לכותלי העסק או השימושים הציבורי. בבתי העסק ובשטחי השימושים הציבוריים יובטח בידוד אקוסטי בהתאם לחוות דעת של יועץ הסביבה להבטחת מניעת מטרידי רעש.

המלצות בנושא נגישות – כל הבניינים יהיו מונגשים לפי התקן

המלצות בנושא שלביות הבינוי

- שלביות הבינוי - עלה חשש רב בקרב תושבי המתחם מתקופת הביניים, שבה יאלצו להתגורר בשכירות. תקנון התכנית מאפשר בניית הפרוייקט בשני שלבים, באופן שיאפשר לפחות לחלק מהדיירים אפשרות מעבר ישיר לדירה החדשה (בינוי, פינני ובינוי).

ד. המלצות לתכנית ליווי לדיירים

ההמלצות לליווי הדיירים מבוססות על ההנחיות המפורטות בפרסומי הרשות להתחדשות עירונית (להלן: "הרשות") המצורפים כנספחים לדו"ח זה:

- נספח א' - הכנת דו"ח חברתי במיזמי פינוי- בינוי
 - נספח ב' - המדריך לעבודה חברתית במיזמי פינוי-בינוי (מסלול מיסוי)
 - נספח ג' - עקרונות לבחירת נציגות לקידום תהליך התחדשות עירונית
- ההנחיות ייושמו בהמלצות שלהלן, תוך התאמה לתושבי המתחם ולצרכים הייחודיים הנדרשים עבורם, כפי שהם עולים מממצאי הסקר.

יעדי התכנית

המלצותינו לתכנית הליווי החברתי נכתבות בהתחשב בארבעה מאפיינים עיקריים של תושבי המתחם, שעלו מהתסקיר, כמפורט לעיל:

- **משקי בית הזקוקים לסיוע** – בני 65+ ודיירים עם צרכים מיוחדים.
- **יכולת התארגנות לא גבוהה** - אמנם, יש בשכונה מספר תושבים פעילים, הנמצאים בקשר מתמיד עם עזרה וביצרון, אך חלקם לא נבחרו באופן רשמי כועד בית או נציגות. כמו-כן ברמת ניהול השטחים המשותפים קיים קושי בניהול ובגבייה.
- **התנגדות לפרויקט** בקרב קבוצת תושבים במתחם.
- **רמת האמון** בקרב תושבי המתחם מעורבת. מחד, רוב משתתפי הסקר (55%) מרוצים מכך שעזרה וביצרון מקדמת את הפרויקט וככלל הם נותנים בה את האמון. מאידך, גם בקרב חלק מתושבים אלה יש חששות, שרובם נובעים מאי-הודאות הגלומה בהליך הפינוי-בינוי. לצידם, קיימים תושבים שרמת האמון שלהם בפרויקט ובסיכויי היתכנותו נמוכה.

בהתאם לממצאים אלה, יעדיה המרכזיים של תכנית הליווי החברתי הינם:

- **תמיכה בתושבים הזקוקים לסיוע** - בני 65+, מעוטי אמצעים, ובעלי צרכים מיוחדים.
- **המשך בניית אמון בין תושבי המתחם לבין עזרה וביצרון ושאר הגורמים המעורבים בפרויקט**, כבסיס לרתימת התושבים לפרויקט ולגיבוש הסכמות. תהליך בניית האמון יבוסס על היסודות הבאים:
- **היוועצות** עם התושבים, הקשבה והתייחסות לצרכיהם.
- **שקיפות**, הן ביחס למרכיבי התכנית והשיקולים המנחים אותה והן ביחס להתקשרויות השונות בין הדיירים לבין הגורמים המעורבים בפרויקט.
- **שיתוף במידע והנגשתו** – מסירת מידע מסודר ושלם, לכל אורכו של הפרויקט, לכל בעלי העניין - הנציגות שתיבחר, בעלי הדירות, דיירי הדיור הציבורי ושוכרי הדירות; הצגת המידע בשפה ברורה, תוך היעזרות

באמצעי המחשה ותרגומו לרוסית במידת הצורך. במתחם מספר משפחות בודדות שזקוקות לתרגום לשפה הרוסית.

- **סיוע ביצירת תשתית להתארגנות התושבים וחיזוק החוסן הקהילתי שלהם** לקראת ביצוע הפרויקט, המעבר למגורים החדשים וקליטת אוכלוסייה חדשה בשכונה.
 - להלן יפורטו האמצעים המומלצים להשגת יעדים אלה.

1. יועץ חברתי

בהתאם להנחיות הרשות, מומלץ כי ימונה יועץ חברתי, בעל ניסיון בקידום פרויקטים חברתיים, שיתוף ציבור ובניית הסכמות, שילווה את הפרויקט לכל אורכו, עד שלב מסירת דירות התמורה לדיירים הקיימים. כיום נעשה הליווי החברתי ע"י עזרה וביצרון, באמצעות קבוצת גבים. יש להבטיח כי אחד התנאים במכרז לזום שיבצע את הפרויקט, יהיה אחריות לביצוע תכנית הליווי החברתי, המפורטת להלן.

תפקידו של היועץ החברתי יכלול את המרכיבים הבאים:

- א. לשמש כתובת זמינה לפניית התושבים והפגת חששותיהם.
- ב. לדאוג ליישומה המלא של תכנית הליווי החברתי, על כל מרכיביה.
- ג. לשמש כגורם מתכלל ומסנכרן בין פעולות הגורמים השונים המלווים את תהליך ההתחדשות.
- ד. לסייע לתושבים בבחירת בעלי המקצוע הפועלים מטעמם בתהליך ובהתקשרות עימם. עו"ד דיירים מלווה את הדיירים כבר 4 שנים, בנסיון להתקשרויות קודמות עם יזם. עוה"ד הוצג בפני עזרה וביצרון על ידי התושבים הפעילים שביקשו שימשיך וייצג את הדיירים. לפיכך, נותר לבחור שמאי ומפקח בנייה.
- ה. לסייע לכל הגורמים המעורבים בתהליך בגיבוש הסכמות ובפתרון מחלוקות.

2. הנגשת המידע ושיתוף הדיירים ובעלי הזכויות בתכנון, ותושבי השכונה

שיתוף הדיירים ובעלי הזכויות ייערך לכל אורך הפרוייקט באמצעות שימוש בכלים הבאים, המשלבים שיח שוטף אישי וקבוצתי, פגישות שוטפות עם נציגות הדיירים ומפגשים פתוחים לכלל הדיירים:

2.1 יידוע ויצירת תקשורת שוטפת עם הדיירים ובעלי הזכויות

- פרסום מידע באתר האינטרנט של עזרה וביצרון - פתיחת דף פרויקט ובו מועלות מצגות, סיכומי מפגשים ועדכון שוטף.
- יצירת קשר באמצעות קבוצת וואטסאפ - של נציגות הבניינים.
- עדכונים תקופתיים של הדיירים ובעלי הזכויות בנוגע למצב הפרוייקט - עדכונים שוטפים בנוגע להתקדמות הפרוייקט יופצו לתושבים אחת לשלושה חודשים. העדכון ייערך באמצעות תליית מודעות בכל אחת מהכניסות, מכתבים בתיבות הדואר ועדכון באמצעות קבוצת הוואטסאפ של הנציגות.

- תיעוד של המפגשים ופרסומם – בדף הפרוייקט, באתר האינטרנט של עזרה וביצרון ושליחתו בוואטסאפ של הנציגות.

2.2 קשר אישי עם בעלי הזכויות/הדיירים

- פגישות אישיות וראיונות אישיים עם דיירים ובעלי הזכויות. ראיונות אישיים נערכו עם 60% מהתושבים במסגרת הכנת דו"ח חברתי למתחם.
- שיחות אישיות בטלפון וקשר טלפוני עם הדיירים, בעלי הזכויות והנציגות.

2.3 מפגשי דיירים ובעלי זכויות

מפגשי תושבים נערכו וימשיכו להיערך לאורך תהליך התכנון במספר הרכבים:

- מפגשים פתוחים לכל הדיירים לאורך תהליך התכנון
- מפגשים עם נציגות הבניינים (ראו סעיף 3 להלן העוסק בליווי הנציגות)
- מפגשים של קבוצות תושבים מיוחדות: דיירי עמיגור, דיירים בני 65+ ודיירים עם צרכים מיוחדים.

2.3.1 מפגשים פתוחים:

המטרה: מטרת המפגשים הפתוחים היא להיוועץ עם הדיירים ובעלי הזכויות בנוגע לתכנית בצמתי ההחלטות לפני קבלת "החלטות משמעותיות". החלטות אלו, על פי הגדרת הרשות להתחדשות עירונית הן: "החלטות המשפיעות באופן ישיר על תוצרי הליך התכנון של המבנים והשטח הפתוח שיוקמו במסגרת הפרוייקט, התמורה הצפויה, עלויות עתידיות לתושבים וכן כל החלטה בעלת השפעה ניכרת על אורח ותנאי החיים של התושבים במהלך הפרוייקט ולאחר סיומו".

מפגשים שנערכו: עד למועד כתיבתו של מסמך זה נערכו המפגשים הבאים:

- מפגשי התנעה להיכרות עם דיירי המתחם ובדיקת ההיענות וההיתכנות של הפרוייקט נערכו ב- 08.01.17 וב- 15.01.17 - מפגש לכל שני בניינים.
- מפגשים לבחירת נציגות לכל ארבעת הבניינים נערכו ב- 07.05.17.
- מפגש לעדכון והצגת עורכי הדין המלווים והסכם הליווי נערך ב- 17.09.17.
- מפגש להצגת ממצאים מהדו"ח החברתי, הצגת התכנית, שמיעת עמדתם של התושבים ומתן מענה לשאלות - נערך ב- 22.01.19 (פירוט בנספח א')
- צירוף נציגים חדשים לנציגות הבניינים ורענון הקיימים – ב- 23.7.19 וב- 30.7.19 נערכו מפגשים לצירוף נציגים חדשים לנציגות הבניינים ורענון הבחירה של הנציגים הקיימים בליווי גבים (יועצים חברתיים) ועזרה וביצרון. נערכו בחירות של נציגות דיירים נפרדת לכל אחד מהבניינים, תוך הקפדה על נוכחות רוב של למעלה מ- 50% מבעלי הזכויות בדירות. בבחירות אלה נבחרה נציגות לכל אחד מהבניינים, המונה כ- 4-5 נציגים, וביחד הם מצטרפים לנציגות כללית של דיירי המתחם, המונה 18 דיירים.
- מפגש לאשרור חתימות על הסכם המארגנים ומעבר על סעיפי ההסכם למכרז היזמים – נערך בזום ב- 19.07.20. השתתפו 48 משתתפים.

מפגשים עתידיים

מפגשים עתידיים ייערכו בזמנים הבאים (על פי הנחיות הרשות להתחדשות עירונית):

- לאחר החלטת הוועדה בדבר התנגדויות (אם הוגשו לתכנית).
- לפני שמוגשת בקשה להיתר בנייה.
- לפני הדיון באישור להיתר בנייה.
- לאחר החלטת הוועדה בבקשה להיתר – במידה והוכנסו בה שינויים.

אופן הפרסום: הפרסום ייערך באמצעות תליית מודעות בחדרי המדרגות, חלוקת פליירים לתיבות הדואר, שליחת

מכתבים לבעלי הדירות שלא גרים במתחם ופרסום בוטסאפ הנציגות.

מיקום: במתנ"ס השכונתי בנווה אליעזר, הנמצא במרחק הליכה מהמתחם.

2.3.2 מפגשים עם קבוצות דיירים מיוחדות

במסגרת הדו"ח החברתי זוהו חמש קבוצות המחייבות התייחסות מיוחדת: קבוצת בני ה-65+, קבוצת הדיירים

בעלי הצרכים המיוחדים, דיירי עמיגור, קבוצת הדיירים דוברי הרוסית, וקבוצת בעלי הדירות המתננים את

תמיכתם בפרוייקט.

מפגש של בני 65+ ודיירים עם צרכים מיוחדים –

התקיים ב- 28.7.19 (פירוט בנספח א') במתנ"ס השכונתי, מתנ"ס נווה אליעזר. המפגש תוכנן במשותף בשל החפיפה

הרבה בין קבוצת גילאי ה-65+ ודיירים עם צרכים מיוחדים.

- מטרת המפגש: הכרת הדיירים עם צרכים מיוחדים ובני ה-65+, מתן מידע על התכנית, הסברת הזכויות

של הקשישים והדיירים עם הצרכים המיוחדים במתחם ושמיעת הצרכים והרצונות של הדיירים.

- פרסום: הפרסום נערך באמצעות תליית מודעות בבניינים, שליחת ההזמנה בוואטסאפ של הפעילים

ושיחות טלפון אישיות לדיירים.

מפגש עם תושבי עמיגור – במתחם 7 דירות של עמיגור.

- מתוכנן להתקיים בתיאום עם עמיגור מטרת המפגש: מתן הסבר אודות הזכויות של דיירי עמיגור

בפרוייקט ושמיעת הרצונות והצרכים שלהם.

מפגש עם קבוצת בעלי הדירות המתננים את תמיכתם בפרוייקט – לביור צרכים מעמיק. מפגש עם הקבוצה נערך

ב- 08.09.20. במפגש השתתפו שמונת חברי הקבוצה. מתוכם, אחת מחברי הקבוצה מתנגדת לפרוייקט ושאר חברי

הקבוצה התנו את הסכמתם.

מפגש עם קבוצת דוברי הרוסית תוכנן להתקיים בחודש אוקטובר 2020 אך נדחה בשל אילוצי מגיפת הקורונה.

מטרת המפגש: מתן עדכון והסבר אודות הפרוייקט בשפה הרוסית.

- 2.4 יידוע ועדכון תושבי השכונה**
- מפגש ציבורי ליידוע תושבי השכונה לפני הפקדת התכנית התקיים ב- 27.11.19 במתנ"ס השכונתי, מתנ"ס נווה אליעזר (פירוט בנספח א'). במפגש השתתפו כ- 85 תושבים.
- מטרת המפגש הייתה ליידע ולעדכן את תושבי השכונה אודות התכנית, לשמוע את עמדותיהם ולענות על שאלות.
 - פרסום המפגש נעשה באמצעות חלוקת פליירים בכל רחבי השכונה, ל- 2,500 יחידות דיור, נתלו פוסטרים בכניסות של 170 בניינים וההזמנה פורסמה בקבוצות וואטסאפ רלוונטיות ובפלטפורמת "דיגיתל".

3. סיוע בהתארגנות ובניית נציגות

3.1 סיוע בבחירת הנציגויות

עפ"י הנחיות הרשות, יש לבחור נציגות תושבים לכל בית משותף הכלול בתכנית, וכן נציגות כללית של כל תושבי המתחם. תפקידי הנציגות ואופן בחירתה מפורטים בהנחיות הרשות, הרצ"ב לדו"ח זה. תהליך בחירת הנציגות החל בחודש מאי 2017. במועד זה נבחרו נציגים ויחד איתם פעלו דיירים פעילים שלא נבחרו רשמית. בחודש יולי 2019 נערכו מפגשים לצירוף נציגים חדשים לנציגות הבניינים ורענון הבחירה של הנציגים הקיימים, כמפורט בסעיף 2.3.1 לעיל.

3.2 מפגשים עם נציגויות דיירים בכל בניין

העבודה השוטפת של הגורמים השונים תיערך מול נציגות הדיירים הנבחרת של הבניינים במתחם. תפקיד הנציגות הוא לפעול בשם הדיירים, להעביר מידע ולהיות אחראים על התקשורת בין בעלי הדירות והדיירים לגורמים עימם הם מתקשרים ובינם לבין בעלי הדירות.

מפגשים שנערכו:

- מפגש עם פעילים ונציגים להצגת היועצים החברתיים והצהרה ראשונית של התכנית – התקיים ב-14.8.18.
- קורס לפעילים ומי שמעוניינים להיבחר כנציגים – בחודש פברואר 2019 התקיים קורס מובילי התחדשות עירונית, המיועד להכשיר את מי שמעוניין לשמש כנציגות, ולקחו בו חלק 8 מתושבי המתחם. הקורס כולל את הידע הדרוש לנציגות, על פי הנחיות הרשות בעניין זה, וכולל גם כלים לבניית אמון ותקשורת משתפת, שישמשו את חברי הנציגויות במגעייהם עם הדיירים.
- מפגש התנעה לנציגות - התקיים ב- 9.9.19 – המטרה: הדרכת הנציגות בכל הקשור בנהלי עבודה וגיבוש נהלי עבודה פנימיים לנציגות כולל: הוצאת הזמנה פורמאלית לישיבות הנציגות, קביעת מספר מינימלי של משתתפים לקיום ישיבה, תיעוד הישיבות, דרכי קבלת החלטות ויידוע הדיירים.
- 2 מפגשים לבחירת מפקח – נערכו בחודשים ינואר- פברואר 2020.
- מפגש לדיון במכרז היזמים – נערך בחודש יוני 2020.
- מפגש לדיון במפרט הטכני במכרז היזמים נערך בחודש אוגוסט 2020.

מפגשים עתידיים

- המשך המפגשים ייקבעו עם הגורמים השונים יחד עם הנציגות לאורך תהליך התכנון בהתאם לצורך ולהתקדמות הפרוייקט.
- פרסום: שליחת הזמנה בוואטסאפ של נציגי הדיירים ושיחות טלפון אישיות.

3.3 הקניית ידע לחברי הנציגות

בחודש פברואר 2019 התקיים קורס, כמפורט בסעיף 3.2 לעיל.

4. סיוע ביישוב סכסוכים

עפ"י הנחיות הרשות, יש להסתייע במנגנוני גישור לצורך הגעה להסכמות בתוך משפחות החוות קונפליקט סביב המיזם או בין בעלי דירות שונים. קבוצת גבים, המלווה את הפרוייקט, היא בעלת ידע וניסיון ביישוב סכסוכים בתחום ההתחדשות העירונית. בפרוייקט זה ישנה קבוצה המתנגדת לפרוייקט. חברי הקבוצה אף סרבו לקחת חלק בראיונות שנערכו במסגרת התסקיר. לפיכך מומלץ:

- לנסות ולייצר תקשורת עם חברי הקבוצה ובמיוחד עם מי שמובילים את הקבוצה. במסגרת זו חשוב לקיים בירור צרכים מעמיק להבנת הצרכים והמקור להתנגדות.
- בהמשך לבירור הצרכים יש לנסות ולבחון פתרונות שונים יחד עם עזרה וביצרון ועיריית תל-אביב בנסיון לתת מענה לצרכים.
- במידת הצורך ניתן לקיים הליך גישור או בניית הסכמות, בהסכמה של עיריית תל-אביב, עזרה וביצרון והתושבים.

5. סיוע פרטני לתושבים

כמפורט בדו"ח, יש במתחם שיעור גבוה של משקי בית שבהם מבוגרים בני 65+ ומשקי בית בעלי צרכים מיוחדים. ביחס לתושבים אלה נדרש תהליך ליווי פרטני, שיסייע להם בהתאמת הדירה לצרכיהם, בסיוע במציאת דירה, וכן בתהליכי המעבר וההסתגלות לדירה השכורה ולסביבה וסיוע בחזרה לדירה החדשה במתחם לאחר ההתחדשות, פיתוח שגרה מחודשת ויצירת קשר עם מסגרות תומכות.

מוצע כי יפותח מתווה ליווי וסיוע לאוכלוסיית הזקנים ובעלי הצרכים המיוחדים, בתיאום וסיוע של מחלקת הרווחה. במסגרת תכנית הליווי מומלץ למנות אנשי קשר לליווי בני ה-65+ ובעלי הצרכים המיוחדים. רצוי כי אנשי הקשר יהיו עובדים סוציאליים המתמחים בתחום ונמצאים בקשר עם התושבים בני ה-65+ ובעלי הצרכים המיוחדים בשכונה. חשוב כי יסייעו בנושאים הבאים:

- סיוע בקביעת פגישות אישיות של המנהלת ו/או היועץ החברתי עם התושבים המבוגרים המתקשים להגיע לערבי שיתוף הציבור. רצוי כי פגישות אלו יתקיימו מדי מספר חודשים ובהתאם לתהליכי עדכון כלל התושבים במתחם.
 - ליווי וסיוע בשלב א' : שלב הפינוי והשכרת הדירה :
 - סיוע במציאה והשכרת דירה.
 - הבטחת סיוע באריזה, הובלה ופירוק בדירה השכורה
 - ליווי אישי לקראת המעבר ותקופת ההסתגלות.
 - ליווי וסיוע בשלב ב' : שלב המעבר לדירה החדשה במתחם :
 - סיוע בבחירת הדירה והתאמתה לצרכים הייחודיים.
 - הבטחת סיוע באריזה, הובלה ופירוק בדירה החדשה.
 - ליווי אישי לקראת תהליך המעבר ותקופת ההסתגלות.
- כמו כן, ובהתחשב במספר הרב של דיירים שדירתם ממושכנת, מוצע כי עו"ד הדיירים יעמיד לרשות הדיירים הזקוקים לכך ייעוץ וסיוע בהעברת המשכנתא הרשומה על דירתם הקיימת לדירתם החדשה.

נספח א': מפגשי שיתוף ציבור

א. מפגשים פתוחים - דיירים ובעלי זכויות

מפגש פתוח להצגת ממצאי הדו"ח החברתי והתכנית

תאריך: 22.01.19

מיקום: במתנ"ס השכונתי בנווה אליעזר.

משתתפים: 45 דיירים ובעלי זכויות.

נכחו:

יואב זילברדיק מתכנן בכיר – מינהל ההנדסה

עו"ד נעמה בן זאב, אדריכל ניצן ברכן, עומר זיו ונופר ניסים – עזרה וביצרון

אדריכלית מיכל יוקלה וספיר בנטל – סטודיו מיא אדריכלות.

אדריכל נוף שחר צור – סטודיו צורא-אדריכלות נוף

עו"ד ניר חמו – עו"ד דיירים

ד"ר דפנה כרמון ועו"ד רונן חרותי – קבוצת גבים – יועצים חברתיים

מטרת המפגש: הצגת ממצאים מהדו"ח החברתי והצגת התכנית לפני ההפקדה.

מהלך המפגש:

עומר זיו פתח והציג את עזרה וביצרון; ד"ר דפנה כרמון הציגה את ממצאי הדו"ח החברתי; אדריכלית מיכל יוקלה

הציגה את התכנית; אדריכל נוף שחר צור דיבר על התכנון הנופי; יואב זילברדיק דיבר על התכנון והתמיכה של

מינהל ההנדסה ועו"ד ניר חמו התייחס לתפקיד של עו"ד בתהליך. עומר זיו סיים והסביר את המשך התהליך.

שאלות תושבים

נושאים שעלו: מספר הדירות בקומה, גובה הבניינים, הוצאות התחזוקה והארנונה, לוחות הזמנים, המגורים בזמן

השכירות: מי מטפל בשכירת הדירות, מי אחראי על התשלום. המסחר המתוכנן במתחם, פתרונות חנייה לדיירים

ולאורחים ותכנון מחסנים.

פרסום תוצרי המפגש: המצגות מהמפגש וסיכומו הועלו לדף הפרויקט באתר האינטרנט של עזרה וביצרון.

מפגש של בני 65+ ודיירים עם צרכים מיוחדים

תאריך: 28.7 בשעה 17:00.

מיקום: מתנ"ס נווה אליעזר

המשתתפים: 10 דיירים+בת של אחד הדיירים. המפגש תוכנן לשתי הקבוצות בני 65+ ודיירים עם צרכים מיוחדים,

בשל החפיפה הרבה בין שתי הקבוצות.

פרסום: תליית מודעות בבניינים, שליחת ההזמנה בוואטסאפ של הפעילים/נציגות ושיחות טלפון אישיות לדיירים.

נכחו: עומר זיו ונופר ניסים, עזרה וביצרון, עו"ד ניר בן-חמו- עו"ד דיירים, ד"ר דפנה כרמון, קבוצת גבים, יועצים

חברתיים.

מטרת המפגש: מתן מידע על התכנית, הסברת הזכויות של הקשישים והדיירים עם הצרכים המיוחדים בפרוייקט התחדשות עירונית, שמיעת הצרכים והרצונות של הדיירים ומתן מענה לשאלות.

מהלך המפגש: עומר זיו פתח והסביר את מטרת הפגישה. ד"ר דפנה כרמון הציגה מצגת ובה הסבר אודות זכויותיהם של הדיירים הוותיקים ובעלי הצרכים המיוחדים בפרוייקט. הצוות המקצועי ענה על שאלות ועומר זיו הסביר אודות הפרוייקט והמשך התהליך.

תוצרי המפגש: המצגת וסיכום המפגש הועלו לדף הפרוייקט באתר האינטרנט של עזרה וביצרון.

ב. מפגש פתוח ליידוע תושבי השכונה

תאריך: 27.11.19

מיקום: במתנ"ס השכונתי בנווה אליעזר.

משתתפים: 85 תושבי השכונה

נכחו:

יואב זילברדיק מתכנן בכיר – צוות מזרח, מינהל ההנדסה
אירית לבהר-גבאי, מנהלת היחידה לתכנון ארוך טווח.
אדר' גיליה ברגר קוליץ, אפרת בן אברהם, דניאל אורן וימימה תמיר, עזרה וביצרון
אדריכלית מיכל יוקלה – סטודיו מיא אדריכלות.
ד"ר דפנה כרמון ועו"ד רונן חרותי – קבוצת גבים – יועצים חברתיים

מהלך המפגש:

אדר' גיליה ברגר קוליץ פתחה והסבירה אודות "הבית להתחדשות עירונית" ופעילותו. היא המשיכה והציגה את פרויקט תקוע, אבני הדרך שהתבצעו והעתידים לבוא. אדר' יואב זילברדיק, הציג רקע היסטורי של השכונה, את המניעים להנעת פרויקט התחדשות עירונית בשכונה וכמו כן הוצגו עקרונות התכנון לשכונה בראייה עתידית. אדר' מיכל יוקלה הציגה את תכנונה לתקוע 11-33: הוצג המצב הקיים והאיכויות הקיימות שיש להדגיש כגון הקישוריות הירוקה. כחלק מהתכנית מתכוננת חזית רחוב פעילה הכוללת מסחר וחלק המיועד לצורכי ציבור, הוצגו הדמיות הפרוייקט המראות את גובה הבניינים ותפיסת העולם העיצובית לפרוייקט.

השאלות והנושאים שעלו:

התחדשות עירונית ברחובות נוספים בשכונה:

שאלה: ברחוב ששת הימים העמודים מתפוררים והבניינים נבנו לפני תקוע, למה זהו הפרוייקט הראשון שמקודם? (שאלה זו עלתה גם לגבי רחובות נוספים באזור: לובטקין וצוקרמן).

שאלה: תקוע ולובטקין זה רחוב אחד, איך זה יכול להיות שהדירות נרכשו באותה התקופה וחלק מהבניינים יכולים לקדם פינוי-בינוי וחלק לא?

שאלה: האם יש מידע על התקדמות נושא פינוי-בינוי ברחובות נוספים בשכונה?

שאלה: התושבים שלא מצליחים לקדם את ההתחדשות בבנייניהם מרגישים חוסר צדק ואפליה, מרגישים שיהפכו למובלעת בתוך ההתחדשות העירונית, ערכי הקרקע לא בהכרח יעלו וחלקם אמרו שהם יתנגדו בכל הכוח לקידום תכנית תקוע.

שאלה: האם ניתן לכלול את מגרשי החנייה הציבוריים בשכונה בתוכניות כפי שהדבר נעשה במתחם תקוע?

שיתוף התושבים

שאלה: מדוע הזמנתם את כל תושבי השכונה אם אתם מציגים רק את פרויקט תקוע ואין התייחסות לשאר הרחובות?

התקדמות הפרוייקט

שאלה: כמה שנים ייקח הפרוייקט ומהם הצעדים הבאים?

פרסום תוצרי המפגש: המצגות מהמפגש וסיכומו הועלו לדף הפרוייקט באתר האינטרנט של עזרה וביצרון וישלחו לכל מי שנתן כתובת מייל.

