



פינוי בינוי מתחם מחרוזת רובינשטיין יפו ד'

תסקיר חברתי

פברואר 2022

עמית דרורי

ג'ני ארבוז

CITYWIZE



הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו			
שם התכנית 507-1090919 תא/מק/5117 רובינשטיין המחרוזת			
אושרה למתן תוקף (לאחר דיון בהתנגדויות):			
תאריך 09/08/2023	פרוטוקול 223-0014	החלטה 11	
תאריך 04/12/2024	פרוטוקול 224-0023	החלטה 9	
מנהל האגף	מנהל תכנון	ליאור שפירא, עורך	יו"ר הועדה/יו"ר ועדת התכנון ובניה
אורלי אראל	אהוד כרמלי, אדרי	תאריך 19-02-2025	



מתחם מחרוזת רובינשטיין | יפו ד'

הקדמה

1

1 הקדמה

2 תקציר

3 מתודולוגיה

4 השכונה

5 תמונת מצב פיזית

6 תמונת מצב חברתית

7 תהליכי תכנון

8 ניתוח הממצאים

9 המלצות



הקדמה

מסמך זה מציג את התסקיר החברתי שנערך במתחם על-ידי CITYWIZE - חכמת רחוב והוא סוקר את אוכלוסיית בעלי הדירות והתושבים המתגוררים במתחם המחרוזת - רובינשטיין, את צרכיהם ואת השפעות תכנית ההתחדשות עליהם.

התסקיר בוחן את ההיבט החברתי של פרויקט התחדשות עירונית במתחם מחרוזת רובינשטיין בשכונת יפו ד', אשר כוללת 15 בניינים (9 חלקות), 272 יח"ד ומתפרס על שטח של 21.4 דונם.

המסמך מציג ממצאים על האוכלוסייה, על השימוש של האוכלוסייה במרחב הציבורי, שביעות הרצון של התושבים ממקום מגוריהם ועמדותיהם כלפי הפרויקט. בסוף המסמך מוצגות ההמלצות הרלבנטיות להמשך עבודה עם בעלי הדירות, השוכרים ודיירי הדירור הציבורי והאופן בו ניתן להגביר את ההשפעה החיובית של התוכנית על התושבים. המסמך נכתב על ידי CITYWIZE - חכמת רחוב עבור מינהל הנדסה עיריית ת"א יפו, על סמך ההנחיות של היחידה לתכנון אסטרטגי.





מתחם מחרוזת רובינשטיין | יפו ד'

תקציר

2

ממצאי הסקר

1 הקדמה

2 תקציר

3 מתודולוגיה

4 השכונה

5 תמונת מצב פיזית

6 תמונת מצב חברתית

7 תהליכי תכנון

8 ניתוח הממצאים

9 המלצות



תקציר ממצאי הסקר

נציגות לפרויקט פינוי בינוי - קיימת נציגות למתחם לטובת פרויקט פינוי בינוי. חלק מחברי הנציגות נבחרו באופן דמוקרטי בבניין שלהם, ישנם נציגים פעילים וכאלה שלא. הנציגות המתחמית אינה פועלת בשיתוף פעולה, לא מגובשת ואף לא מתואמת.

הקשר עם עורכי הדין - בעלי הדירות מיוצגים ע"י עו"ד סבי גרשון אשר מוכר בשכונה ורובם סומכים עליו. ישנם כאלה שהביעו בו חוסר אמון ובמחרוזת 1 קבוצת בעלי דירות נמצאים בתהליך של בחירת עו"ד נוסף.

הסכמת בעלי הדירות לפרויקט - 84% מהנסקרים אמרו כי הם מעוניינים בתהליך ההתחדשות העירונית והתושבים טענו כי הובטחה להם תוספת תשל 25 מ"ר והם מצפה לקבלה. מנתוני היזם, סטטוס החתימות במתחם הינו גבוה ועומד בתנאי הרוב הנדרש.

התחדשות עירונית של השכונה מסביב - בשכונה מקודמות תכניות פינוי בינוי ממש בסמוך למתחם אשר עתידות להשפיע באופן ניכר על תושבי המתחם והשכונה.

חששות מהפרויקט - על פי דיווחי החברה היזמית, עורך הדין וחלק מהנציגים, עיקר ההתנגדויות הינן של בעלי דירות החוששים מהתהליך. מהראיונות עולה כי יש בעלי דירות שלא חתמו בשל תחושת חוסר אמון בחברה היזמית. אחוזי ההסכמה במחרוזת 1 למשל נמוכים.

שירותים ציבוריים - רבים מהדיירים משתמשים בשירותים כגון: קופ"ח, דואר ובנק מחוץ לשכונה (בעיקר בבת ים) ומבקשים שיהיו שירותים כאלה בסביבה הקרובה.

70% בעלים מתגוררים - אחוז גבוה של בעלי דירות שמתגוררים במתחם.

אוכלוסייה מבוגרת ומזדקנת - 43% מבעלי הדירות המתגוררים במתחם שנדגמו בסקר הינם מעל גיל 65.

כ-80% מהאוכלוסייה מתגוררת בדירה ובשכונה מעל 20 שנה - אחוז גבוה של אוכלוסייה וותיקה במתחם שמחוברת לשכונה. בחרו לגור באזור כי יכלו להרשות לעצמם

עולים משנות ה-90 ואילך - 57% עולים מברה"מ ואתיופיה בעיקר.

בעלי מוגבלות - 21% מהתושבים המתגוררים במתחם סובלים מבעיה פיזית כלשהי.

אוכלוסייה הטרוגנית - סוגים שונים של הרכבים משפחתיים.

מעמד סוציו-אקונומי בינוני נמוך - יפו ד' מדורגת באשכול 3. רוב בעלי הדירות המתגוררים במתחם דיווחו על הכנסה נמוכה. פער גדול בין בעלי הדירות המתגוררים למשקיעים.

שביעות רצון גבוהה ממיקום השכונה, הנגישות והתחבורה הציבורית - אוהבים את השכונה בעיקר בגלל סיבות אלו.

מרבית הבניינים מתוחזקים היטב ומנוהלים על-ידי ועד בית.





מתחם מחרוזת רובינשטיין | יפו ד'

מתודולוגיה

3

1 הקדמה

2 תקציר

3 מתודולוגיה

4 השכונה

5 תמונת מצב פיזית

6 תמונת מצב חברתית

7 תהליכי תכנון

8 ניתוח הממצאים

9 המלצות



מתודולוגיית הסקר

פינוי בינוי מתחם המחרוזות

לכבוד:
בעלי הדירות במתחם ברח' המחרוזות 1-13 (אי זוגיים) ורח' נעשטיין 3-23 (אי זוגיים).

הנכם מוזמנים למפגש תושבים.
שיעור בתאריך 27.10.2021 בשעה 19:00
במרכז הקהילתי - בית רק"ע - בכתובת הרב רובינשטיין 14

כמטע בעדכן אתכם בבשע לסטוס התכנית, וציינו את העקרונות המנחים ואת צרכי פיתוח של המרחב ותשובות בנוגע לכל השאלות שמעסיקות אתכם.

הסקר חברתי במתחם
בחלק מהדיווח תהליך החודשון. עיונית במרחב רובינשטיין המחרוזות, קתליה בימים אלה תהיה חסרת חברתי בשטח החסון ביחסי עיריית ת"א. זאת במקביל להליך התכנון המקומי על ידי חברת אג' וזכר עשירי עבודה.

מטרתו של הסקר לשקף את תחושת המצב וההכנות של המתחם (כבר גם בעלי הדירות והדיירים) ללמוד את הצרכים שלכם וזו כלל הקבוצה במתחם, להחליט את הצרכים שיעלו לחסון ולעמוד שיקורם והצורך בבדידת אסטרטגיות אקטיווליות ולעמוד את הערך החברתי והקהילתי של התוכנית.

הסקר יערך על ידי עמית דרורי - יועץ חברתי מטעם CITYWIZE - חכמת רחוב.
תהליך העבודה כולל: ראיונות עם חוגכי המתחם ועם כלל הגורמים הרלבנטיים (בניית הדירות, עיריית ת"א, תחבורה, מנהל, מנהל קהילתי ועוד), סקור של השטח סתמי והמבנים והסקר ד"ר שיעור לכם וזכר עשירי עבודה לחברתי הסדרה.

בימים הקרובים יצרו עמכם קשר על מנת לתאם ראיון. מרבית הראיונות יתבצעו על פניו וזכר מגבלות הקורונה.

לפרטים נוספים ניתן לפנות לאגף תכנון עיר - עיריית ת"א-יפו
מחלקת תכנון יפו-דרום (עדי) - 03-7247278
עמית דרורי - יועץ חברתי לחוכמת מטעם העירייה - 054-4546409

050-000911 Jenny@citywize.co.il citywize.co.il

1. פגישות עם צוות התכנון והיחידה האסטרטגית
2. הצגה עצמית והסבר על מטרות התסקיר החברתי בכנס תושבים
3. ניסוח והפצה של הודעה על ביצוע התסקיר בשפות השונות
4. למידת התכנית היזמית ותוכנית המתאר של השכונה
5. סיור עם מנהל הפרויקט מטעם החברה היזמית
6. סיורים במתחם בשעות שונות, היכרות ולמידת המקום
7. סיור בשכונה
8. מיפוי כלל בעלי הדירות: גילאים, חזקה, מס' נפשות
9. שיחות טלפון וראיונות עם נציגים ובעלי דירות
10. ראיונות עם דיירי הדיור הציבורי ושוכרים
11. ראיון עם עו"ד של בעלי הדירות
12. ניתוח מעמיק של הנתונים וכתובת הדו"ח

מקורות מידע:

- שנתון סטטיסטי של המרכז למחקר חברתי וכלכלי - 2021
- תכנית מתאר - ת"א 5000
- Tlv.opendata
- Gov נדל"ן
- אתר מדלן
- Google Maps-I Govmap, Gis



מתודולוגיית הסקר

הפנייה נעשתה ל-162 בעלי דירות, שוכרים ודיירי הדיור הציבורי במתחם - רובם הסכימו להתראיין ושיתפו פעולה במידה כזאת או אחרת. חלקם גילו חשדנות שהלכה והתפוגגה במהלך הריאיון. היו מספר מועט של בעלי דירות שטענו שהריאיון חסר תכלית ומיותר ושלדעתם לא יתחשבו בצרכים וברצונות שיבטאו בו ובכל זאת ענו על רוב השאלות.

ענו על השאלונים - 48% מכלל בעלי הדירות במתחם (131 מתוך 272).

בנוסף לחלק מבעלי הדירות שלא היו מעוניינים לשתף פעולה, היו כאלה שלא הצלחנו להשיג למרות ניסיונות חוזרים ונשנים.

שתי אוכלוסיות במתחם שנתקלו בקושי גדול יותר לראיין היו דיירי הדיור הציבורי והשוכרים.

ענו על הסקר	בעלי דירות מתגוררים	בעלי דירות שאינם מתגוררים	דיירי הדיור הציבורי	שוכרי דירות	בעלי דירות שסירבו להתראיין
כמות	73	51	3	7	28
אחוז מהסקר	55%	38%	2%	5%	



מתחם מחרוזת רובינשטיין | יפו ד'

השכונה

4

רקע כללי

בינוי

שירותים ומוסדות ציבור

מוסדות חינוך

גינות ציבוריות

בית רק"ע

עמדות התושבים

ביטחון

מאפיינים דמוגרפים

תוכניות התחדשות עירונית

1 הקדמה

2 תקציר

3 מתודולוגיה

4 השכונה

5 תמונת מצב פיזית

6 תמונת מצב חברתית

7 תהליכי תכנון

8 ניתוח הממצאים

9 המלצות



כ-30% מהתושבים נתמכים בצורה כלשהי על ידי שירותי הרווחה. דירוג במדד החברתי כלכלי של אתר מדלן - 3.



שכונת יפו ד' - בינוי

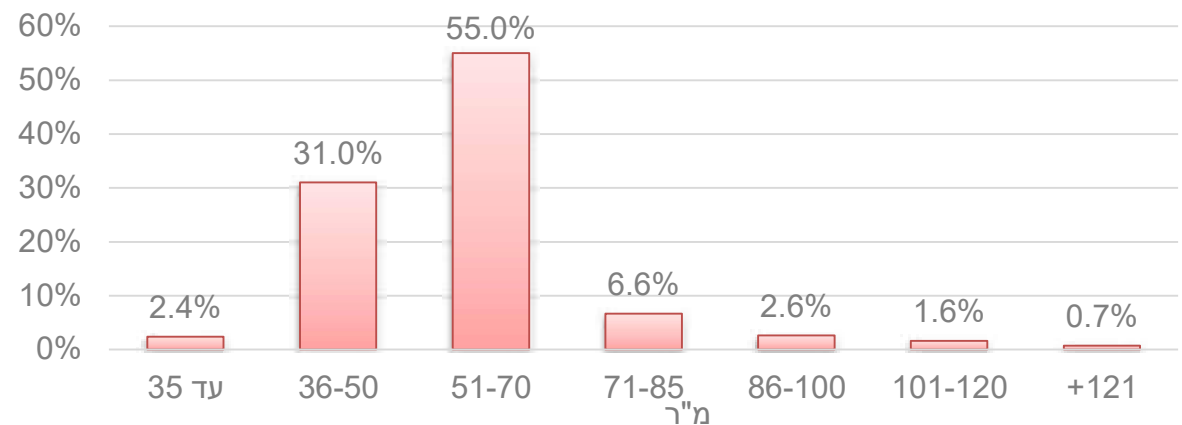


השכונה מאופיינת בבינוי צפוף למגורים (87.3% משטחה) ומעט שטחי ציבור. טיפולוגיות רבות של מבני שיכון על סוגיו:

- מבני H
- מבני H מחוברים
- רכבות
- מבנים מסיבים של 8 קומות

מרבית (86%) מהבניינים בשכונה נבנו בין השנים 1960 ל-1980.

גדלי דירות



סה"כ יח"ד בשכונה: **2,471 יח"ד**

ממוצע גודל דירה: **58 מ"ר**

ממוצע מחירי דירות: **1,235,796 ₪**



שירותים ומוסדות ציבור בשכונה

מסחר	כלל האוכלוסייה	נוער וילדים	מרכזי הורים וילדים	נוער קצה
2 מרכזים מסחריים בשכונה: 1. ברח' רובינשטיין, בצפון השכונה. 2. ברח' הפעמונית + המחרוזת בדרום השכונה. - סופר מחסני להב - ממוקם בצומת וולפסון במרחק הליכה	- מתנ"ס בית רקע - אודיטוריום אניס - מגרשי ספורט - בתי כנסת - מיצוי זכויות - וועד שכונה	- מרכז מנ"ש טובן - שבט צופי יפו - פעילות סטודנטים של כפר הסטודנטים - תל"מ, מכינה קדם צבאית של התנועה ליהדות מתקדמת - מועדון נוער סומקן	- מרכז הורים וילדים בבית רק"ע - הפרח בגני" - קנגורו נתיבים להורים להורות של מתבגרים	- אכפת בלילה - סיירת נוער בגילאים 14-18 - הרשת החברתית





מוסדות ציבור בשימוש התושבים מחוץ לשכונה

הקהילה האתיופית	כלל האוכלוסייה	צעירים	אוכלוסייה המבוגרת
- מועדון לקשיש לקהילה - היחידה לקליטת עולי אתיופיה (שיעורי תורה, שיעורי אמהרית, שיעורי עברית, הכוונה בתעסוקה, מיצוי זכויות, מועדון לקשיש). - הדרכות הורים של העמותה לקידום החינוך	- מרכז קהילתי בני ברית בשכונת יפו ג (דרומית מערבית למתחם). - ברכה יפואית בנווה גולן. - קופת חולים - טיפת חלב - שיטור קהילתי	- מרכז הצעירים - ברח' יפת - בית נוער של רשת בתי הנוער "קדימה" - אכפת בלילה - עמותת מאירים ביפו - מרכז נוער לב יפו	- מרכז יום לקשיש נווה תמר ביפו ד' - מרכז רפואי גריאטרי צהלון - מועדון נשים "בני ברית -" המועדון ממוקם ביפו ג'. - מועדון ויצו: ממוקם ברח' שדרות ירושלים.

רוב מוסדות הציבור / השירותים שנמצאים מחוץ לשכונה, נמצאים במרחק הליכה או נסיעה קצרה





קיימים שירותי ציבור רבים בשכונה ובקרבתה, חלקם בטווח הליכה רגלית קצרה/ארוכה. הפעילויות הקיימות מיועדות הן למבוגרים והן לנוער ונעשים ניסיונות רבים ליצור קשר עם התושבים בכדי לחבר אותם למענים הקיימים. **עם זאת רבים מהתושבים אינם מכירים את השירותים הקיימים ואף אינם פנויים לצרוך אותם מאחר ומדובר באוכלוסייה קשת יום שברוב זמנה עובדת ואין לה פנאי.**



כמו כן, לא כל השירותים מספקים את המענה הדרוש לכלל האוכלוסייה: מסחר דליל ולא מגוון, שצ"פים שסובלים מחוסר ניקיון ומטרדי רעש, בתי ספר אינם נותנים מענה לכל הזרמים.

שירותים חסרים:

- קופת חולים
- סופר גדול
- סניף בנק
- סופר פארם
- סניף דואר





- בשכונה קיים **בית ספר אחד** - בית ספר יסודי, איתמר בן אבי על אף אחוז גבוה של ילדים בשכונה.
- על ציר יפת (צפונית לשכונה) קיימים מספר בתי ספר פרטיים: פרו, טרה סנטה ובי"ס של הכנסייה בלב יפו.
- ממ"ד יסודי יפה נוף.
- קיים מבנה של **בית ספר אביגיל** שנמצא כעת בתהליכי שיפוץ ויהווה שלוחה של מרכז קהילתי בית רק"ע ובית לתנועות הנוער. המקום יחובר באמצעות טיפוח נופי לגינת ברניקר הסמוכה לבית רק"ע.
- ישנם מספר גני ילדים בשכונה.



בתי ספר נוספים באזור:

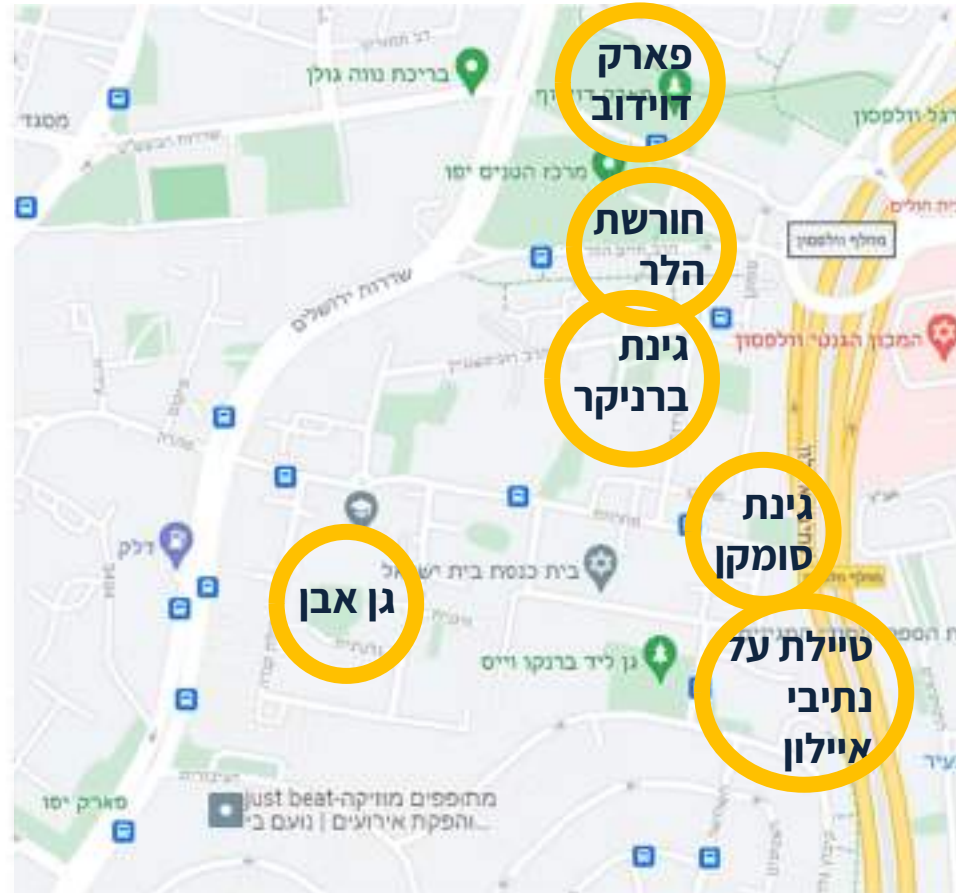
- בי"ס עירוני ז' חט"ב + חט"ע.
- בי"ס כולנא - בי"ס דו לשוני יסודי + גני"ל.
- תיכון נעמ"ת טכנולוגי יפו, בשד' ירושלים.

שביעות הרצון של התושבים מבית הספר אינה גבוהה והרבה תושבים שולחים את ילדיהם למסגרות חינוך מחוץ לשכונה ואף מחוץ לעיר (חולון/בת ים) וחלקם הגדול מעדיף מוסדות דתיים.





גינות ציבוריות בשכונה



מרבית המראיינים ציינו כי אוהבים לשהות בעיקר בפארק דוידוב הנמצא מחוץ לשכונה





מתנ"ס בית רקע - "כמו פנינה פה באזור - פ.נ"



מרכז קהילתי בית רק"ע מאוד אהוב על תושבי השכונה. נראה שגם תושבים שאינם משתמשים כלל בשירותי המתנ"ס הביעו את חיבתם למתנ"ס בהיותו מקום חדש ומתוחזק בשכונה והם חשים גאווה לגור מולו שמהווה עבורם נוף אידיאלי.

חלקם אינם משתמשים בחדר הכושר שבבית רק"ע עקב עלות יקרה עבורם (עלות מנוי בחדר כושר עולה כ-300 ₪).



כמו כן, מרבית התושבים מעל גיל 60 משתמשים בשירותי המתנ"ס ואף הם מקבלים הטבות כגון מנוי בסך 100₪ בחודש לחדר הכושר הכולל את השימוש בכל החוגים.





- **ירי בשכונה** – התושבים מתלוננים על ירי בשכונה שקורה באופן תדיר.

- **נהיגה מסוכנת** – קיימת תרבות נהיגה מסוכנת בשכונה בעיקר בשעות הערב, תושבים רבים הביעו כי הם חוששים לצאת מהבית בשעות החושך.



- **פרדס אבו-סייף** – בנייה בלתי מוסדית וחזיתות אטומות מכיוון פרדס אבו-סייף מייצרים תחושת בטחון ירודה.

- **חשש מדיווח למשטרה** – התושבים אינם מתלוננים במשטרה כיוון שהם צריכים לתת את פרטיהם האישיים וחוששים מפגיעה.

- **נוער** – בני הנוער בשכונה שוהים רבות ברחובות גם בשעות הלילה והתושבים מדווחים כי הם מרעישים עד השעות המאוחרות של הלילה והגינות החשוכות מהוות מוקד עבורם.



קבוצת וואטסאפ - קיימת קבוצת וואטסאפ "ביטחון ואכיפה יפו ד"י" בה נמצאים שני השוטרים הקהילתיים, תושבים פעילים בשכונה כמו גם וועד השכונה ומנהלת הקהילה של המישלמה. בקבוצת זו מעלים סוגיות בנושאי ביטחון ואכיפה לדיון.



מאפיינים כלכליים - חוסן כלכלי ורמות הכנסה

- קרוב למחצית מהאוכלוסייה בעלת הכנסה נמוכה משכר מינימום.
- פער מובהק בין השכונה לבין הרובע והעיר, בכל המדדים.



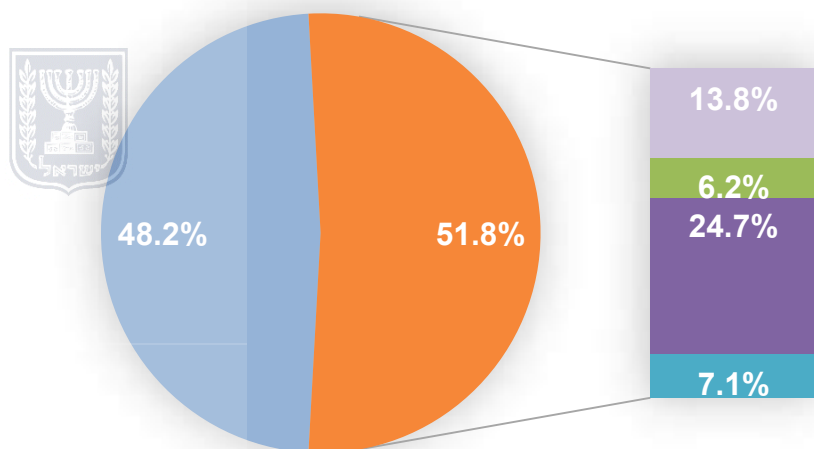
אזור	מדד חברתי כלכלי	הכנסה חודשית ממוצעת לנפש סטנדרטי	% בעלי הכנסה נמוכה משכר מינימום בישראל (מפקד 2008)	% מקבלי הבטחת והשלמת הכנסה בזיקנה ושארים	% בני 15 ומעלה בעלי תואר אקדמי	% בני 15 ומעלה בכח האזרחי (2008)	בני 15 ומעלה שעבדו ב-2008 צווארון לבן (%) מתוך כח העבודה)	בני 15 ומעלה שעבדו ב-2008 עובדים בלתי מקצועיים (%) מתוך כח העבודה)
יפו ד'	3	-	46.5	-	19.8	65.2	31.2	19.7
רובע 7 (יפו)	3.5	3917	44.4	6.1	18.2	60	-	-
ת"א-יפו	8	6912	34.5	2.7	37	69.7	-	-





מאפיינים חברתיים – ארץ מוצא

התפלגות ארץ מוצא



שנת 2002 ואילך ■ 1990-2001 ■ 1961-1989 ■ עד שנת 1960

השכונה קולטת עליה- מחצית מתושביה הם עולים: עולים חדשים משנות ה-2000 - יוצאי אתיופיה ועולים וותיקים משנות ה-90, מחבר העמים (מזרח ומערב ברה"מ). כיום, מגמה הולכת וגדלה של קניית דירות והשתקעות של אוכלוסיית ערביי יפו ביפו ד' עקב מחסור בדיוור בשכונות הצפוניות של יפו.

מרבית התושבים מרקע סוציו-אקונומי נמוך. תושבים שמצבם הכלכלי השתפר לרוב עזבו את השכונה, דבר המערער את הלכידות הקהילתית של האוכלוסייה הוותיקה.

בשכונה מתגוררת גם אוכלוסיית הגרעין התורני - הגרעין מורכב מקבוצת משפחות המתגוררות בדרום יפו וחלקן פעילות בעמותת מאירים ביפו.

32% מהאוכלוסייה הינה עולים משנות ה-90. נתון גבוה משמעותית מהנתון העירוני.

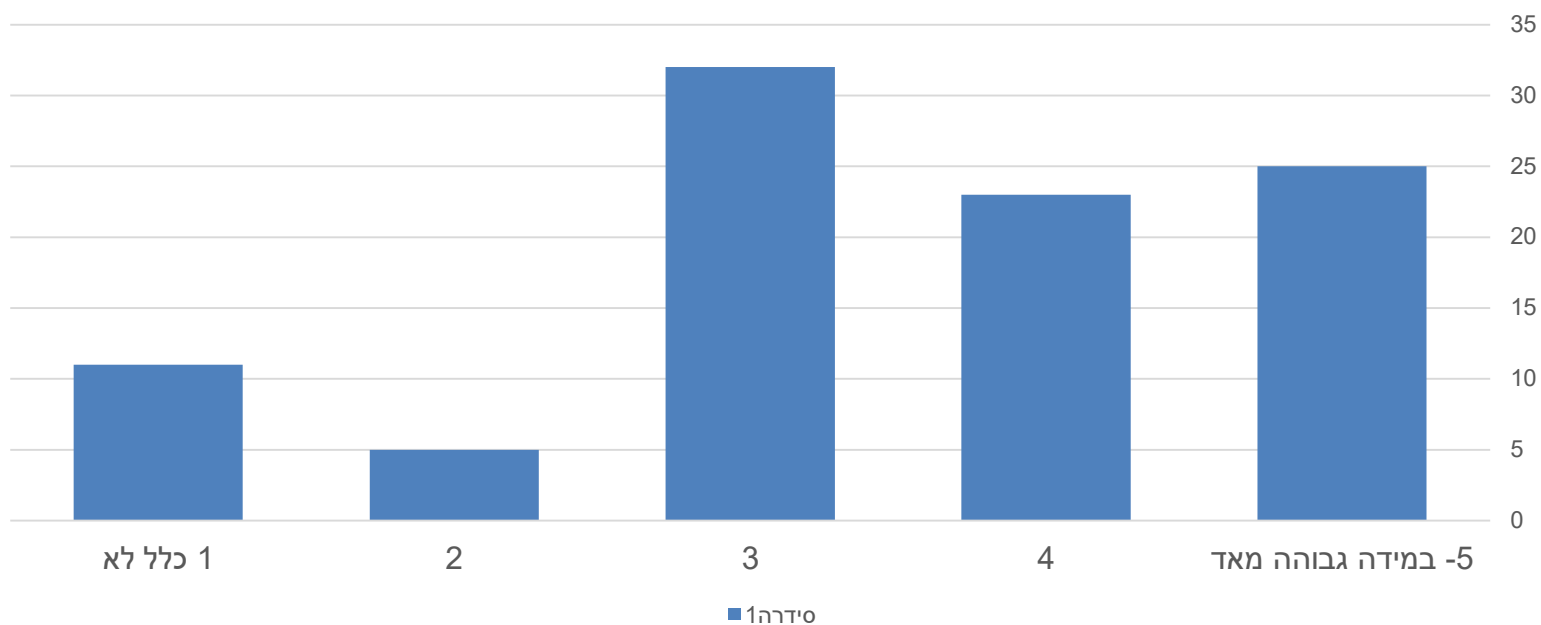




תחושת השייכות בשכונה

מרבית התושבים מרגישים קשר או שייכות חברתית לקהילת התושבים בשכונה.

**באיזו מידה אתה מרגיש.ה קשר או שייכות חברתית לקהילת התושבים בשכונת מגוריך
(שאינם בני משפחתך)? מה החיבור שלך לשכונה?**





שירותי השכונה - עמדות התושבים



שטחים פתוחים



- שביעות רצון מאד גבוהה מהשטחים הפתוחים, הגינות והפארקים בשכונה.
- חוסר שביעות רצון מתחזוקתם של השטחים הפתוחים: היעדר תאורה, חוסר ניקיון.

הצעת התושבים:



הגברת הניקיון בגינות הציבוריות וברחובות.



מוסדות חינוך

- התושבים מדווחים כי חסרים מוסדות חינוך מזרמים מגוונים: דתי/ממלכתי דתי/פרטי ועוד.

הצעת התושבים:

הוספה של מוסדות חינוך.



מסחר ופנאי

- התושבים מדווחים כי חסרים שירותים ומקומות פנאי כגון: בנק, דואר, קופת חולים, בית מרקחת, חנויות, מגרשי ספורט, בתי קפה ומסעדות.
- התושבים מרוצים מרמת הקרבה לחנויות ולמרכזים המסחריים.
- מגרש הספורט של בית רק"ע - נעול ולא פתוח לשימוש נוח.

הצעת התושבים:

הגדלת היצע השירותים הקיימים במרכז המסחרי.



נגישות ותנועה

- עבודות הרכבת הקלה וחסידות ציר שד' ירושלים מייצר עומס בתוך הצירים המרכזיים של השכונה: רח' רובינשטיין ורח' מחרוזת.

- התושבים מרוצים ממיקומם הפיזי ומתארים אותו כנגיש ונוח.

- התושבים מרוצים מהקרבה לתחבורה הציבורית.





מתחם מחרוזת רובינשטיין | יפו ד'

תמונת מצב פיזית

5

המתחם

רקע תכנוני

מצב הבניינים והתחזוקה

השתלטות על שפ"פים

שפ"פים ושצ"פים בין הבניינים

חניית כלי רכב

מבני ציבור בשטח המתחם

מחירי הדירות באזור

עמדות העולות מהסקר

1 הקדמה

2 תקציר

3 מתודולוגיה

4 השכונה

5 תמונת מצב פיזית

6 תמונת מצב חברתית

7 תהליכי תכנון

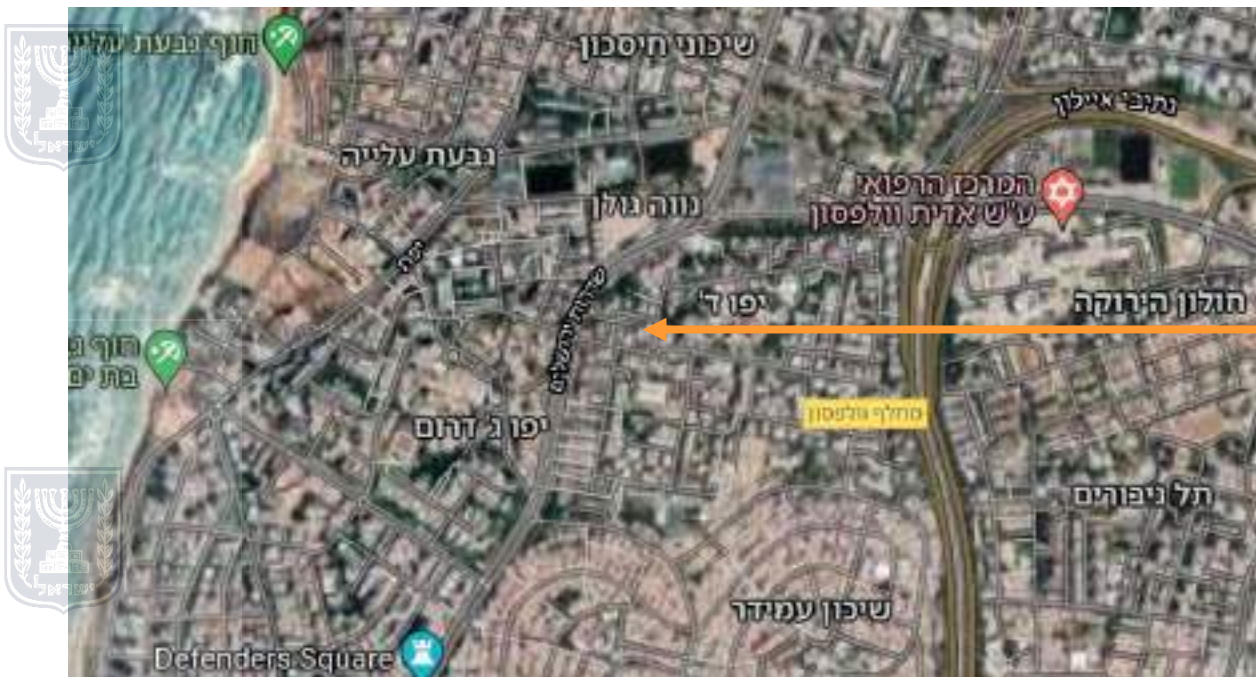
8 ניתוח הממצאים

9 המלצות



תמונת מצב פיזית מפת התמצאות

גבולות המתחם: שדרות ירושלים מצפון וממערב, רובינשטיין ממזרח ומחרוזת מדרום.





מפת המתחם - המבנים



- 15 בניינים (9 חלקות), סה"כ 272 יח"ד בכל המתחם.
- מרבית הבניינים בני 4 קומות (ללא מעלית). מחרוזת 1 הוא בניין חריג במתחם עם 8 קומות.
- ישנם מספר בניינים מחוברים.
- אין במתחם עסקים וכל הדירות משמשות למגורים (דירה אחת מושכרת לעמותה).
- ברובינשטין 3א' ובמחרוזת 9 יש תוספות בניה על הגג.
- גודל הדירות הממוצע במתחם: 63 מ"ר.
- מס' החדרים הממוצע לדירה: 3.1
- הבניינים נבנו לפני כ-50 שנה.
- במתחם קיימים בנוסף לבנייני המגורים שני גני ילדים וגינת שעשועים וכן שצפ"ים הכוללים דרכים להולכי רגל וחניונים ציבוריים.

מבנה מסוכן 





רקע תכנוני - מדיניות קיימת ביחס לשכונה ולמתחם

מדיניות שיכוני דרום יפו תא" 9080 (2017)

מסמך המדיניות נועד להנחות ולהציע הסתכלות כוללת על תהליכי ההתחדשות בשכונות דרום יפו. מסמך זה מגדיר את תחום התכנית כאזור לפינוי בינוי (בהתאם לתא" 5000) תוך עמידה ביעדים הבאים:

- שמירה על אוכלוסייה קיימת, תוך שילוב אוכלוסייה חדשה.
- תוספת מבוקרת של יח"ד תוך יצירת תמחיל מגוון, קומת הקרקע תשמש לשימושים שאינם למגורים.
- התייחסות למרחב הציבורי, בדגש על הציר הירוק, רחובות וקשרים לסביבה. המסמך שם דגש על יצירת קישוריות מזרח מערב להולכי רגל בין שכונת יפו ד' לשדי ירושלים ולתחנת הרק"ל, הפיכת שטחי חניה עיליים למרחב ציבורי פתוח והגדלת זכויות הבניה בשטחים הציבוריים.
- שדרות ירושלים תשמר כעורק מרכזי. נדרשת חזית מסחרית לאורך שדי ירושלים.
- רחוב המחרוזת זוהה כציר בעל חשיבות המוביל לתחנת רק"ל, תוך אפשרות לשילוב מסחר לאחר בחינת חלופות הוחלט על שילוב בנין המגורים הבודד ברחוב מחרוזת 1 (8 קומות) במתווה פינוי-בינוי בשונה מהמלצת מסמך המדיניות(שיפוץ). מהלך זה נעשה על מנת לאפשר התחדשות בכלל מרחב המגורים, תוך יעול השטחים הפתוחים במפלס הקרקע באופן רציף ואיכותי, ביטול החניה העילית של המגרש ותכנון יעיל של קומות החניה בתת הקרקע בהמשך ובזיקת שימוש לכלל מתחם המגורים.



תכנית המתאר תא" 5000 (2016)

- נספח אזורי ייעוד: אזור 704 ייעוד מגורים בבנייה עירונית. רח"ק 4
- נספח מתחמי תכנון: אזור 704 א', מתחם להתחדשות עירונית-תוספת 1 רח"ק ועליה בגובה עד 15 קומות.
- נספח עיצוב עירוני: מסומן עד 8 קומות
- נספח תחבורה-שדרות ירושלים מוגדרות כדרך עורקית רב עירונית, חכוללת שביל אופניים ומתע"ן(קו אדום)
- טבלת הוראות מיוחדות -
- חובת מסמך מדיניות לאזור תכנון 704 א' כתנאי להגשת תכנית מפורטת. (מדיניות שיכוני יפו)
- ר-71 שדרות ירושלים, יחולו הוראות עיצוב.





רקע תכנוני - מדיניות קיימת ביחס למתחם

מצב תכנוני קיים:

תוכניות תקפות:

תא/596-יחידת שכנות ד'-דרום יפו (1967)

שטח תכנון: 2030 דונם

יעוד מאושר: קביעת יעודי קרקע למגורים, מבני ציבור ודרכים וחניות
זכויות בניה: 30% לקומה לשימושי מגורים, 4 קומות מעל קומת קרקע, 7 קומות + ק.ק.
שימושים: מגורים ג', מסחר, בנייני ציבור ומגרשים ציבוריים פתוחים.

תא/1742- שינוי מס 4 לתכנית מפורטת 596 (1974)

שטח תכנון: 2.9 דונם

הקמת בניין של 8 קומות מעל לקומת עמודים במקום מבנה שיכון בפינת הרח' מחרוזת –שדרות ירושלים (מחרוזת 1)
קביעת שביל להולכי רגל ברוחב 3 מ.

תא/2395 תכנית ליפו ד' צפון: (1989)

מטרת התכנית: שיפור תנאי הדיור בשכונה ע"י הגדלת שטחי יחידות הדיור עם תוספת שטח בניה לכל יחידה בין 30 מ"ר עד 45 מ"ר-תכנית הרחבת
בתכנית קיימים שלושה סוגי בניינים:

- **טיפוס "ט"** - 4 קומות מעל קומה מפולשת, 70 מ"ר ברוטו ליח"ד (תוספת מוצעת 35 מ"ר ליח"ד).
- **טיפוס "יא"** - 4 קומות מעל קומה מפולשת, תמהיל יח"ד: 78 מ"ר ברוטו ליח"ד (תוספת מוצעת 32 מ"ר).
73 מ"ר ברוטו ליח"ד (ללא תוספת שטח מוצע).
- **טיפוס "יב"** - 8 קומות מעל קומה מפולשת, תמהיל יח"ד: 72 מ"ר ברוטו ליח"ד, (תוספת מוצעת 36 מ"ר ליח"ד). 67 ברוטו ליח"ד, (תוספת מוצעת של 33.5 מ"ר).

תרשצ 305130 (1997)

מטרת התכנית: רישום שיכונים ציבוריים מתחם דרומי
יעוד מאושר: מגורים, מבני ציבור, דרך להולכי רגל (שביל), דרך וחניה ציבורית



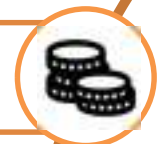


מצב הבניינים והתחזוקה

תשתיות הביוב ישנות ופגומות, התושבים מדווחים על סתימות וחוזרות ונשנות.



ברוב הבינינים קיימים ועדי בתים. דמי ועד הבית הממוצע במתחם הם 75 ש"ח.



חלק מהכניסות סגורות עם דלתות ואינטרקום וחלקן פתוחות.



תושבים בחלק מהבניינים מדווחים על נזילות מהגגות.



באחת הכניסות ניתן לראות מצלמות אבטחה שהותקנו עקב פריצות ומעשה ונדליזם.



שלושה בניינים הוכרזו ע"י העירייה כמבנים מסוכנים ושופצו לאחרונה במימון החברה היזמית.





תמונת מצב פיזית ליקויים במבנים



במתחם ישנם מספר בניינים שסובלים מבלאי ומליקויים חמורים. דיירי הקומות האחרונות מתלוננים על נזילות מהגג ואילו דיירי הקומות הראשונות על הצפות של מערכת הביוב. הבניינים ברובינשטין 19, 21, 23 הוכרזו מבנים מסוכנים. החברה היזמית השקיעה לאחרונה מאות אלפי שקלים בשיפוץ בניינים אלה וממתינה לאישור העירייה על הסרת מסוכנות.





השתלטות על שפ"פים - חללי אחסון

בחלק מהבניינים ישנם חדרים בקומת הקרקע שדיירים עושים בהם שימוש כמחסנים (במחזורת 9 למשל). מהשיחות עמם, התרשמנו כי אין להם דרישות מיוחדות לגבי התמורות והם מודעים לכך שהשטחים אינם שייכים להם, אך הם עושים בהם שימוש בהסכמה.





שפ"פים ושצ"פים בין הבניינים

בין הבניינים ישנם שבילי גישה מרוצפים המתחזקים ברמה סבירה. לטענת התושבים הם לא מספיק מוארים בלילה.





חנייה באזור המתחם



במחרוזת 1 ישנו חניון גדול פרטי שמקיף את הבניין (עם מספר מקומות חניה מתחת לעמודים במפלס הקרקע). הדיירים סגרו אותו עם מחסום חשמלי לשימושם הבלעדי.

בחלק הדרומי של המתחם בין הבניינים של המחרוזת ורובינשטיין, קיים חניון ציבורי, מסומן בכחול לבן והדיירים יכולים לחנות בו ללא תשלום עם תו חניה אזורי.

גם בחלק הצפוני של המתחם ישנו חניון ציבורי כזה, המשמש את דיירי הבניינים ברובינשטיין 13, 15, 17, 19, 21 ו-23.

החניה הציבורית משמשת לכלל התושבים ואינה מיועדת לתושבי המתחם או הרחוב בלבד.



חנייה באזור המתחם

המחסום החשמלי בכניסה לחניון העילי
במחוזות 1



מגרשי החניה הציבוריים ברובינשטיין (בבעלות עירונית). תושבים רבים התלוננו על כך שהחניונים עמוסים בערבים ובסופי השבוע ושהם נאלצים לחנות במרכז החניון ואף על המדרכות המסומנות באדום לבן.





מבני ציבור בשטח המתחם

במתחם קיימים שני גני עירייה: יונק הדבש ברובינשטיין 11 (חינוך מיוחד) וגן גל שונית (יובל בגן) ע"ש רוזילנד גלוקשטיין ברובינשטיין 5. בצמוד אליהם ישנה גינה קטנה עם מתקנים לילדים וכל השטח מוקף בעצים בוגרים.



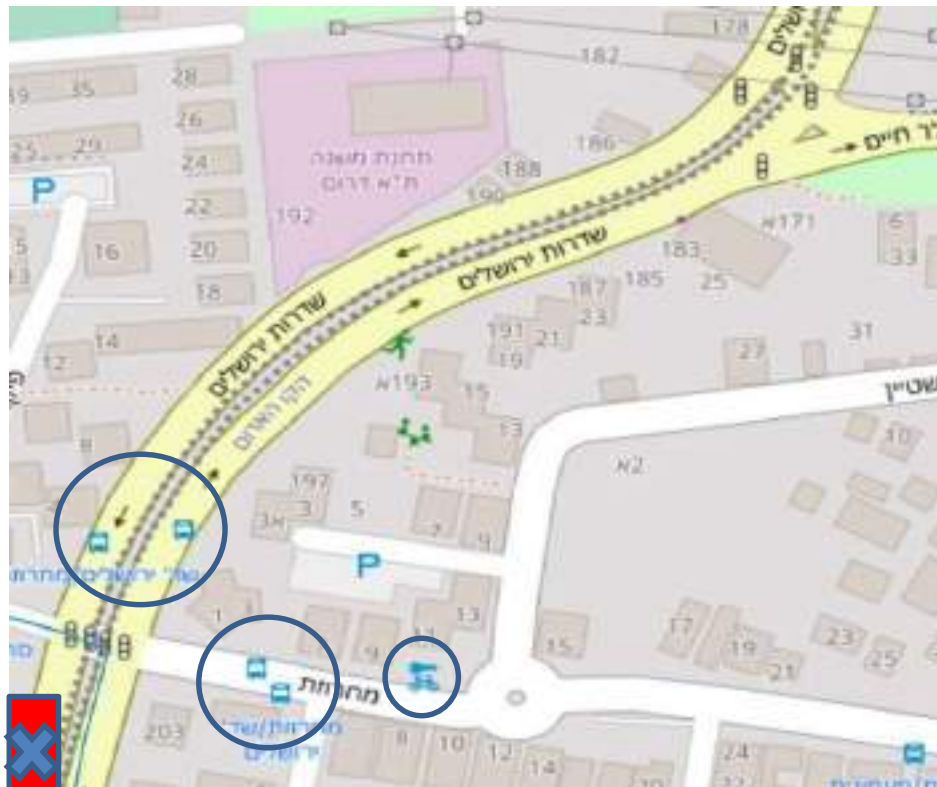


תחבורה ציבורית

המתחם נמצא על שדרות ירושלים, המשמשות ציר מרכזי בחלק זה של העיר.

על ציר זה - ממערב למתחם - ישנה תחנת אוטובוס עם קווים של אגד ודן. תחנת אוטובוס נוספת יש דרומית למתחם - ברחוב מחרוזת. בנוסף, בימים אלה הושלמה בניית הקו האדום של הרכבת הקלה (הדנקל) ונעשתה נסיעת מבחן ראשונה. בחלקו הדרום מערבי של המתחם - במרחק של כ-100 מ' ממנו - הוקמה תחנה של הרכבת. הקו יחבר בין פ"ת, בני ברק, ר"ג, ת"א, יפו ובת ים והוא אמור להיפתח לנוסעים בנובמבר 2022.

במחרוזת 9 ישנה תחנה של תל אופן.





עמדות העולות מהסקר



שטחים פתוחים

- חלק מהתושבים התלוננו על ההזנחה של השפ"פים. לדבריהם ישנם דיירים רבים שאדישים לסביבה בה הם חיים.
- היו תושבים שטענו שגם השטחים הציבוריים מוזנחים ועלובים והאשימו בכך את העיריה.
- מספר משמעותי של תושבים העלו את ההשתלטות של חמולת אבו סייף ודכה על שטחים נרחבים בשכונה כסוגיה שמטרידה אותם ומפריעה להם.



בניינים ותשתיות

- התושבים מרוצים מגודלם של הבניינים כיום (4 קומות, 16 דירות) וממיעוט הדיירים בכל בניין.
- התושבים אינם מרוצים מהיעדרם של מעלית, חניה פרטית, ממ"ד מרפסת ומחסן.
- התושבים אינם מרוצים מחזות הבניינים ומתמודדים עם בעיות תחזוקה חוזרות ונשנות.
- חלק ניכר מהתושבים הביעו שביעות רצון מפעולות ועד הבית.



נגישות ותנועה

- התושבים מרוצים מאד מקירבתו של המתחם ונגישותו לצירים הראשיים ולתחבורה הציבורית.
- התושבים אינם מרוצים ממגרשי החניה הציבוריים שצמודים לבניינים בטענה שהם צפופים ועמוסים מדי, בעיקר בשעות הערב ובסופי השבוע.



מתחם מחרוזת רובינשטיין | יפו ד'

תמונת מצב חברתית

6

תושבים במתחם לפי מבנה המגורים
חזקה על הנכס
הרכב משקי הבית
הרכב הגילאים של המתגוררים במתחם
אוכלוסיות רגישות
חוסן קהילתי
חוסן כלכלי
היבט תפקודי חברתי

1 הקדמה

2 תקציר

3 מתודולוגיה

4 שכונה

5 תמונת מצב פיזית

6 תמונת מצב חברתית

7 תהליכי תכנון

8 ניתוח הממצאים

9 המלצות



תושבים במתחם לפי מבנה המגורים (וכמה מתוכם נדגמו בסקר)



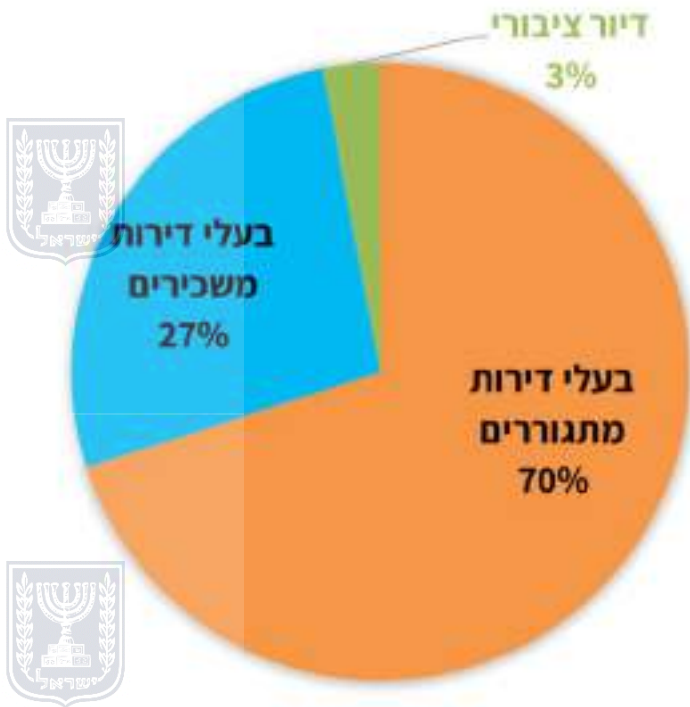
כתובת	קומות	כמות יח"ד	מס' ראיונות	אחוז מתגוררים	דיר ציבורי
מחרוזת 1	8	48	20 (42%)	81%	2
מחרוזת 7	4	16	7 (44%)	62%	
מחרוזת 9	4	16	6 (38%)	81%	
מחרוזת 11	4	16	7 (44%)	75%	
מחרוזת 13	4	16	3 (19%)	68%	
רובינשטיין 3א'	4	16	8 (50%)	56%	
רובינשטיין 3ב'	4	16	5 (31%)	75%	
רובינשטיין 7	4	16	4 (25%)	81%	
רובינשטיין 9	4	16	4 (25%)	87%	
רובינשטיין 13	4	16	3 (19%)	81%	1
רובינשטיין 15	4	16	3 (19%)	56%	2
רובינשטיין 17	4	16	5 (31%)	75%	
רובינשטיין 19	4	16	7 (44%)	56%	2
רובינשטיין 21	4	16	3 (19%)	44%	1
רובינשטיין 23	4	16	3 (19%)	44%	





תמונת מצב חברתית חזקה על הנכס

- 70% בעלי דירות המתגוררים במתחם - נתון גבוה ביחס לשכונה, לרובע ולעיר.
- במתחם 8 דירות של הדיור הציבורי: שבע של חלמיש ואחת של עמידר.



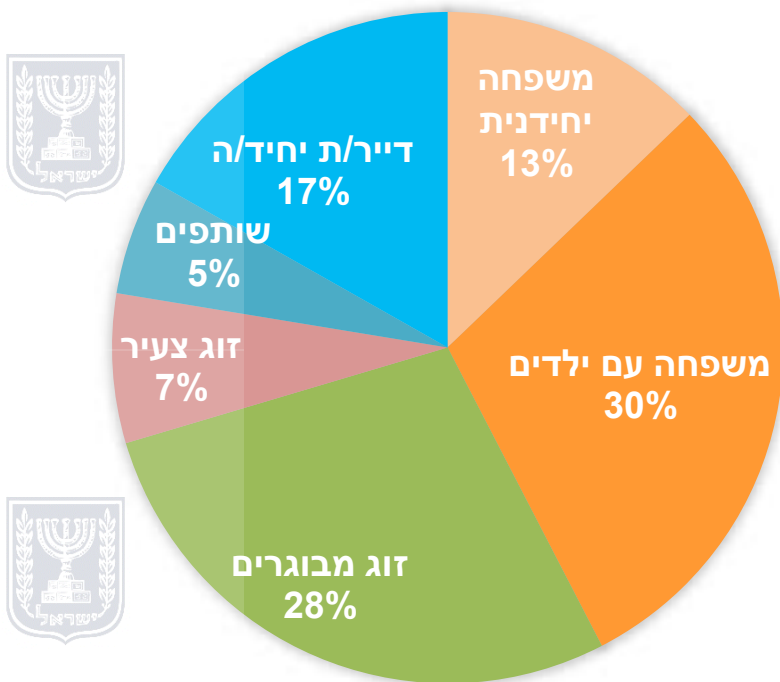
	במתחם	שכונה	רובע	עיר
בעלות	70%	63.9%	51.3%	45%
שכירות	27%	30%	41%	51%
ציבורי	3%	5%		

*מקור: סקר כלל בעלי הדירות



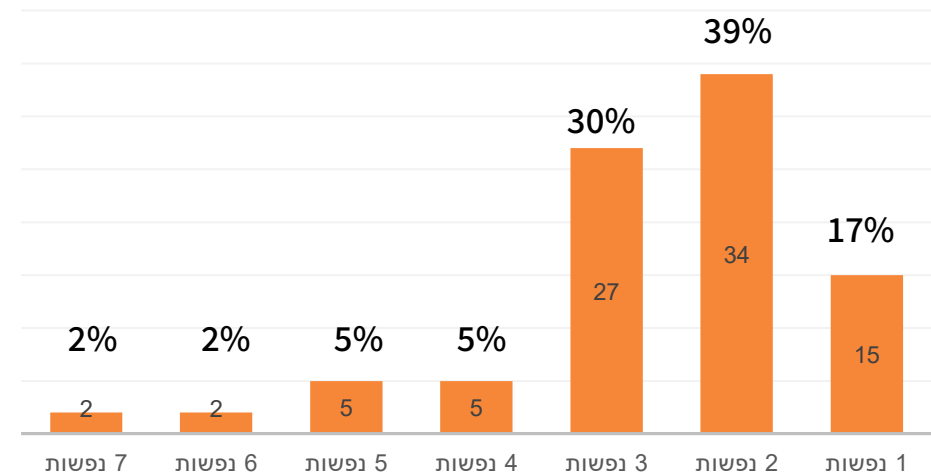
תמונת מצב חברתית הרכב משקי הבית

הרכב משקי הבית במתחם



- הרכב מגוון של משקי בית.
- משקי בית קטנים, רובם עד 3 נפשות.
- רק 14% ממשקי הבית הינם 4 נפשות ומעלה.
- אחוז גבוה של משפחות יחידניות.
- אחוז גבוה של דיירים יחידים (50% מהם מעל גיל 70).

מס נפשות ליח"ד המתגוררות במתחם

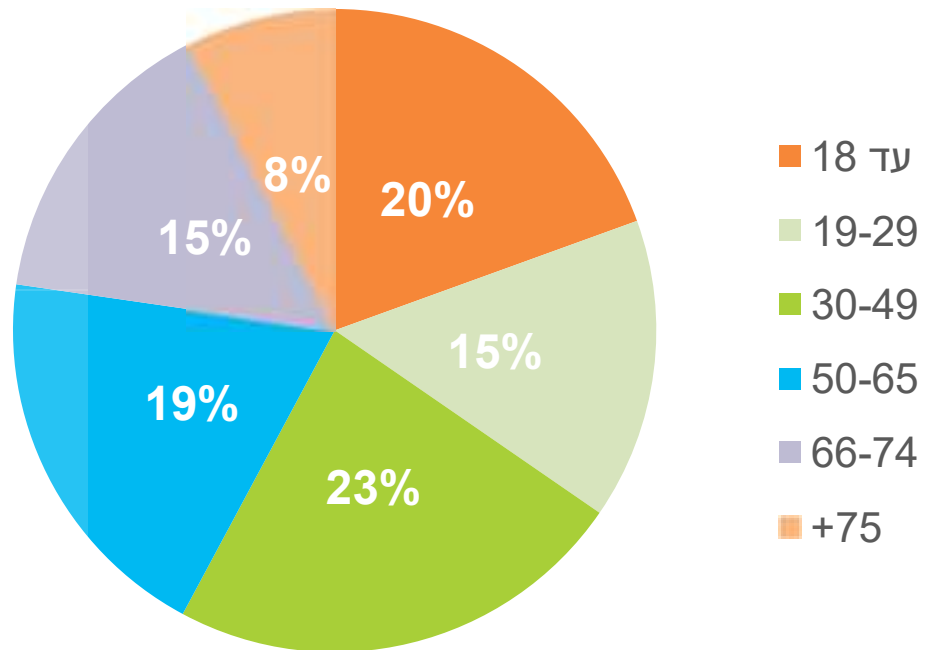


*מקור: סקר מתגוררים במתחם



הרכב הגילאים של המתגוררים במתחם

הרכב הגילאים של בעלי הדירות המתגוררים

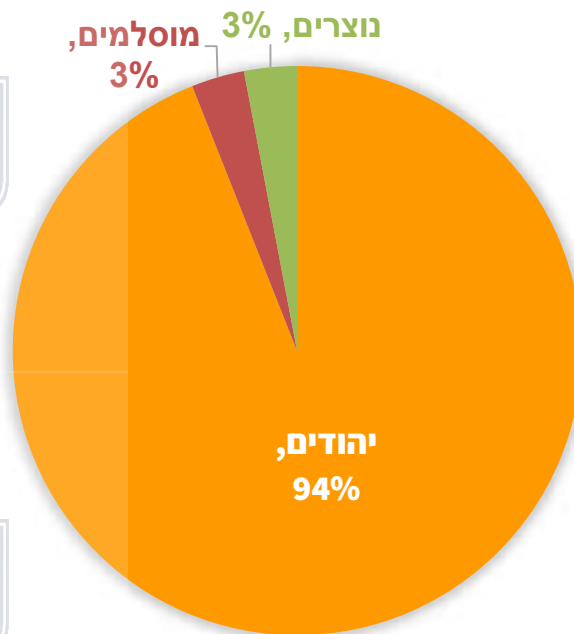


- הטרוגניות גבוהה מאד במתחם.
- 23% מהמתגוררים במתחם הינם מעל גיל 65.
- 20% מהמתגוררים במתחם הם מעל גיל 70.



מאפיינים דמוגרפיים - ארץ מוצא

דת בעלי הדירות



- רק 6% מבעלי הדירות במתחם הינם ערבים (מוסלמים ונוצרים), אחוז נמוך משמעותית ביחס לשכונה (13.6% - הנתון במגמת עלייה).
- 9% מבעלי הדירות במתחם עולים מאתיופיה - נתון נמוך משמעותית מאחוז עולי האתיופיה בשכונה (15%).



אוכלוסיות רגישות - אוכלוסיית רווחה

- 21% מהמשיבים המתגוררים במתחם דיווחו כי הם סובלים ממגבלה כלשהי: זיקנה, עיוורון, בעיות בגפיים, מחלות קשות, התמודדויות נפשיות.

- כ-19% מבתי האב במתחם (מתוך 272) מוכרים במחלקה לשירותים חברתיים "חוצות יפו" (כוללים סה"כ 145 נפשות).

- 21% מתוכן – משפחות עצמאיות ("חד הוריות")

- 28% מתוכן – משפחות עולות מאתיופיה ודוברות אמהרית

- 11% מתוכן - משפחות עולות מבר"מ/רוסיה ודוברות רוסית

- 41% מהמתגוררים במתחם מקבלי קצבאות.

- 76% מהם קצבת פנסיה

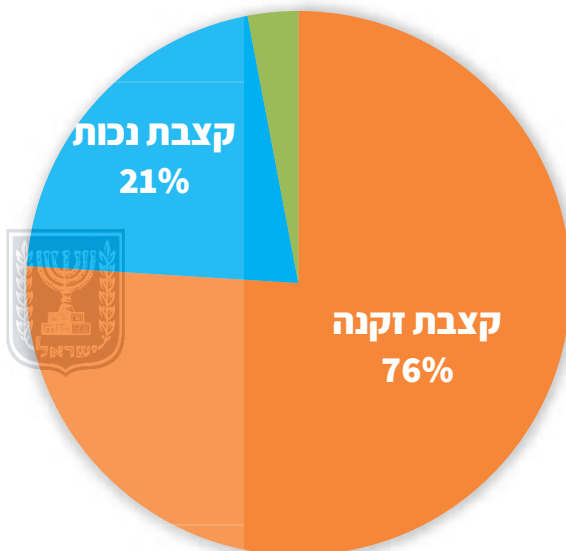
- 21% קצבת נכות

- 3% שארים

סוגי קצבאות בקרב המתגוררים במתחם

קצבת שארים

3%



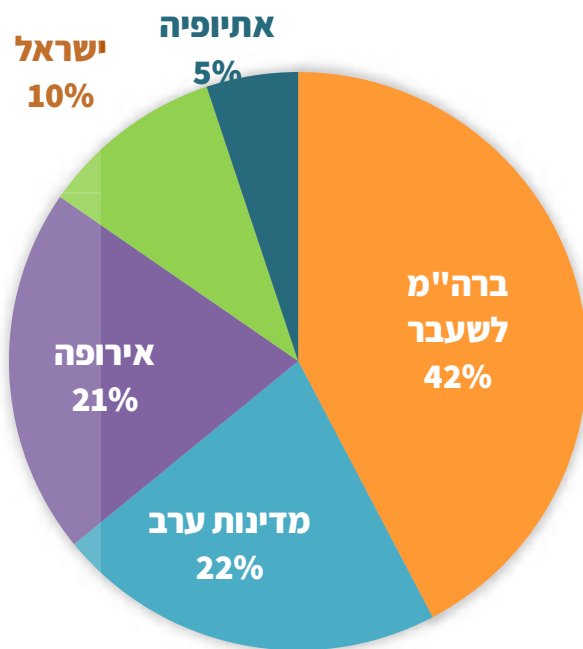
*מקור: סקר מתגוררים במתחם



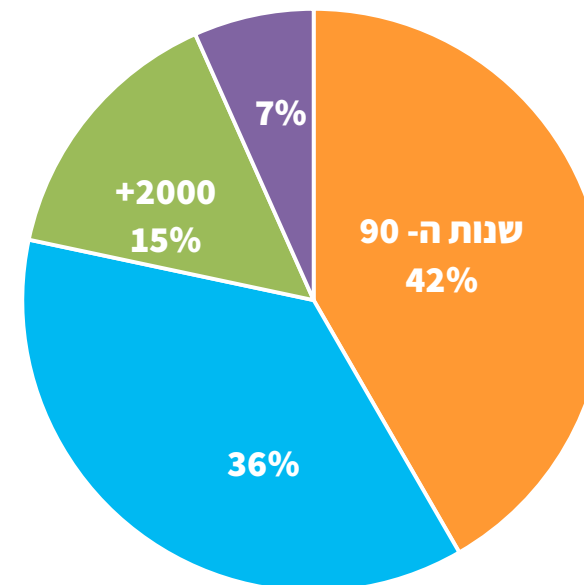
אוכלוסיות רגישות- עולים

- מעל מחצית מהתושבים המתגוררים במתחם שענו על הסקר, הינם עולים משנות ה-90 וה-2000.
- 42% מהעונים על הסקר עלו לישראל בשנות ה-90 (העליה הגדולה מברה"מ).
- 15% עלו בשנות ה-2000 ומוגדרים כעולים חדשים.

התפלגות ארץ מוצא



שנת עלייה לישראל



■ שנות ה-90 ■ שנות ה-40-60 ■ +2000 ■ שנות ה-70-80

*מקור: סקר מתגוררים במתחם



אוכלוסיות רגישות - קשישים

- 21% מהמתחם – קשישים (נשים +62 גברים +65).
- בכל הבניינים יש אוכלוסייה מבוגרת וישנם מספר קשישים המתגוררים בגפם. הם ביטאו צורך בעזרה הן במציאת דירה. זמנית מתאימה ומעבר אליה והן בארגונים בירוקרטיים.
- חלק מהקשישים סובלים ממגבלות פיזיות ויש אך סעודיים ממש (נעזרים במטפלת צמודה).
- אוכלוסיית הקשישים מתקיימת מקצבאות הפנסיה בסיסית.
- מרבית אוכלוסיית הקשישים הינה עולים משנות ה-90 ואינם בקיאים בשפה העברית.
- 66% מהמשיבים מעל גיל 75 אמרו שלא הוסברו להם הזכויות שלהם.
- 98% מהקשישים שהתראיינו לסקר הינם בעלי דירות ורק – 2% מהם שוכרי דירות.



*מקור: סקר מתגוררים במתחם



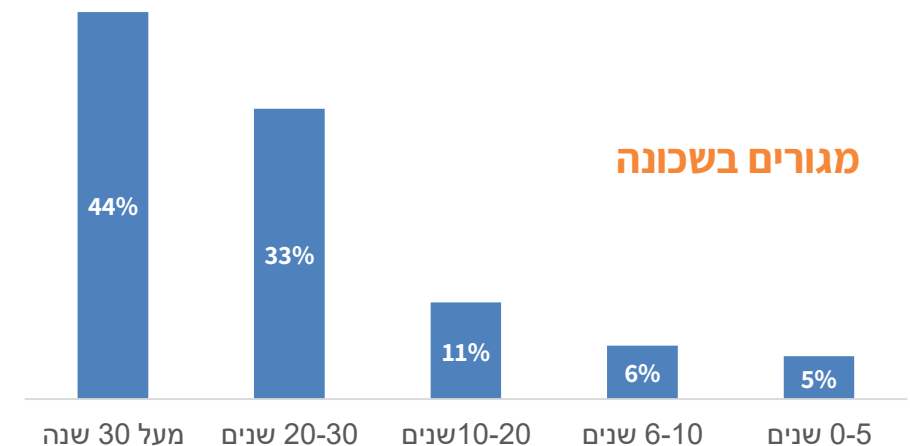


חוסן קהילתי - וותק בשכונה

אחוז גבוה של תושבים וותיקים: 78% מהמשיבים המתגוררים במתחם, מתגוררים בדירתם למעלה מ-20 שנה.

מרבית מהעונים על הסקר העידו כי בחרו לגור בדירתם במתחם בשל הרצון לגור בתל אביב והעלות הנמוכה של הדירה ביחס לדירות במקומות אחרים בעיר.

מגורים בשכונה	מגורים בתל אביב	מגורים בדירה	וותק בשנים
5%	14%	1%	0-5 שנים
6%	10%	1%	6-10 שנים
11%	17%	10%	10-20 שנים
33%	28%	30%	20-30 שנים
44%	31%	57%	מעל 30 שנה

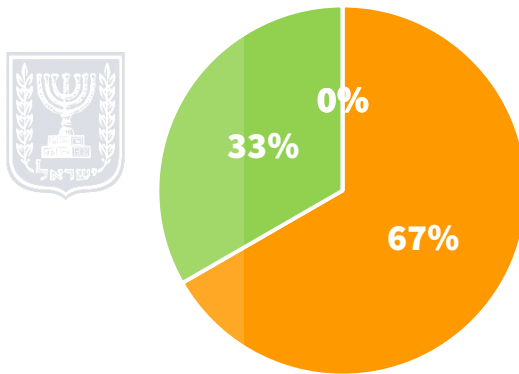




מידת תחושת השייכות החברתית לקהילת התושבים

- תחושת השייכות החברתית של תושבי המתחם לשכונה אינו אחיד. חלק מהתושבים מרגישים חיבור טוב לשכונה וחלקם לא מרגישים כלל. מרביתם – 33% מרגישים שייכים באופן חלקי. הדבר מאפיין גם את שוכרי הדירות במתחם. חלקם מרגישים מאד שייכים וחלקם פחות.

היחסים בין השכנים בבניין



טובים

חלקי

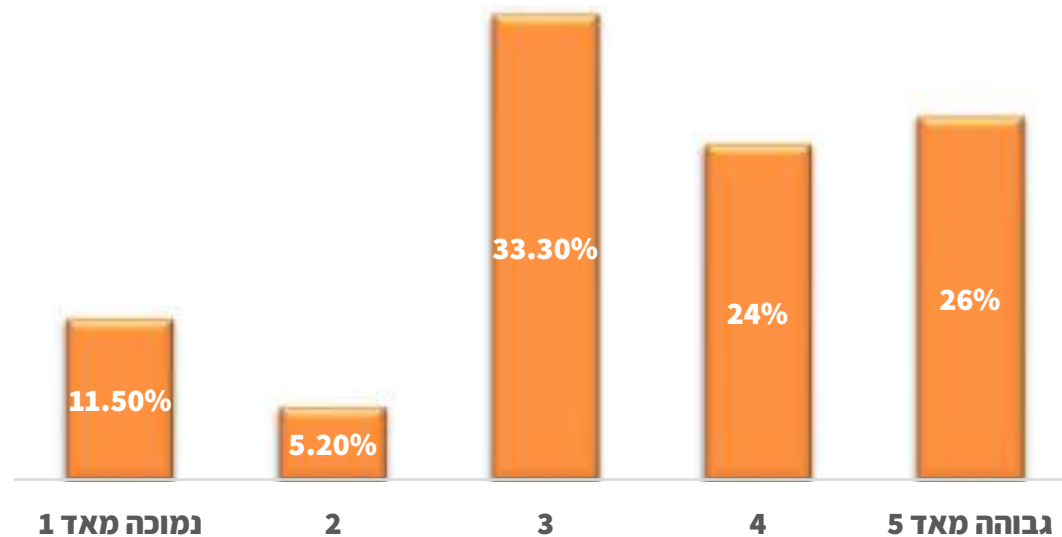
עם חלק טובים מאוד ועם חלק גרועים

לא מכירה

עם חלק טובים מאוד ועם חלק גרועים

- רוב הדיירים דיווחו על יחסים תקינים ואף טובים בין השכנים בבניין. ישנם דיירים שתיארו ניכור, אדישות ובמקרים קיצוניים סלידה בעיקר על רקע דתי/אתני, אבל באף אחד מהבניינים אין סכסוכים ועימותים.

תחושת השייכות לקהילת התושבים בשכונת מגורים



*מקור: סקר מתגוררים במתחם



תושבים המתגוררים במתחם – מאפיינים עיקריים

- 21% מבעלי הדירות סובלים ממגבלה פיזית כלשהי.

- ל-42% מבעלי הדירות המתגוררים במתחם אין רכב פרטי והם מתניידים בתחבורה ציבורית ו/או באופניים חשמליים.

- דיירי הדיוור הציבורי לא אותרו / סירבו לענות לסקר. נראה כי מדובר באוכלוסייה השקופה ביותר בתהליך.

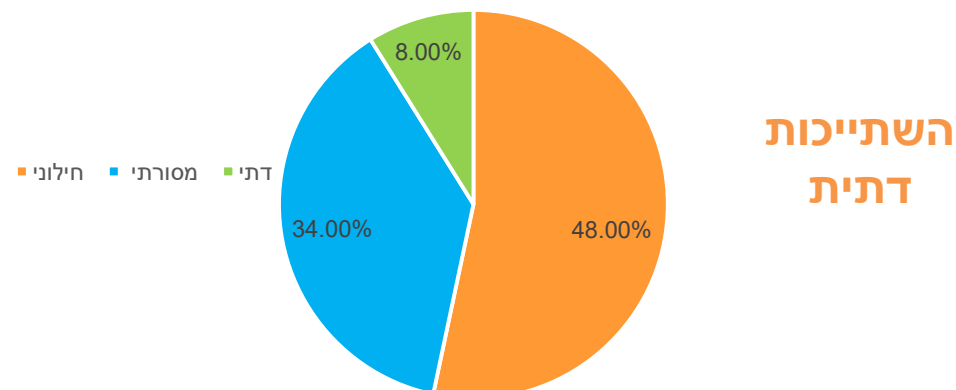


- רוב התושבים שמתגוררים במתחם מרוצים מאוד מהמיקום המרכזי, אבל מדווחים על מחסור בקופ"ח, בנק, דואר וסופרמרקט.

- רוב בעלי הדירות אינם פעילים במוסדות הקהילתיים. רבים ציינו את בית רק"ע כמקום האהוב עליהם בשכונה (גם אם הם לא משתתפים בפעילויות שהוא מציע).

- 80% מבעלי הדירות שבעי רצון מרמת התחזוקה בבניין.

- מבין המדווחים על קשר קרוב עם השכנים, תארו קשר המאופיין בהיכרות ועזרה הדדית, דאגה וטיפול משותף בשטחים הציבוריים.

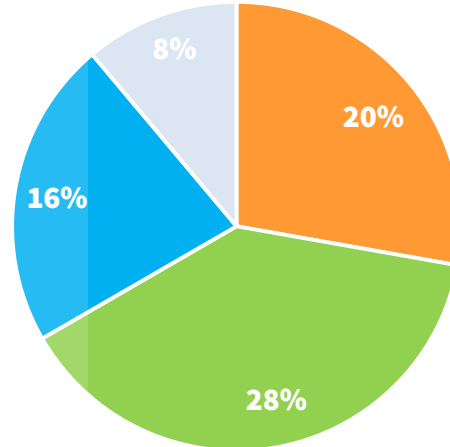


*מקור: סקר בעלי דירות מתגוררים



אוכלוסיית שוכרי הדירות

הרכב משפחתי



■ הורה יחיד ■ זוג עם ילדים ■ זוג ■ רווקים ■ זוג צעיר



- 73% מהדירות מושכרות 5 שנים או פחות.

- 16% מהשוכרים הינם משפחות עם ילדים.

- 8% מהשוכרים הן חד הוריות עם ילדים.

- שכר הדירה הממוצע במתחם עומד על 4032 ש"ח

- כל השוכרים דיווחו שהם אינם מכירים את פרטי הפרויקט וששמעו עליו באופן כללי בלבד (מבעלי הדירה או מהשכנים). הם אינם מוטרדים מקיומו מאחר ומדובר במשהו שיצא אל הפועל רק בעוד כמה שנים.

*מקור: סקר בעלי דירות שוכרים

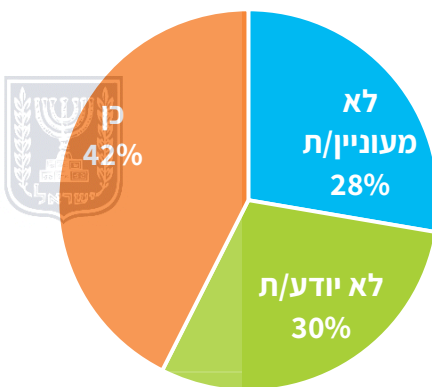


תמונת מצב חברתית בעלי דירות משכירים

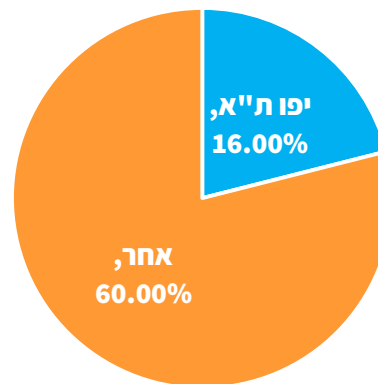
- 38% מהמראיינים בסקר הם בעלי דירות שאינם מתגוררים במתחם (51 מתוך 272 בעלי דירות במתחם).
- 46% גרו בדירה בעבר. 33% רכשו את הדירה להשקעה. 21% קיבלו את הדירה בירושה.
- 42% טענו כי ירצו להתגורר במתחם החדש. רק 28% אחוז טענו שלא מעוניינים. 30% עדיין לא יודעים.



האם תרצו להתגורר במתחם החדש?

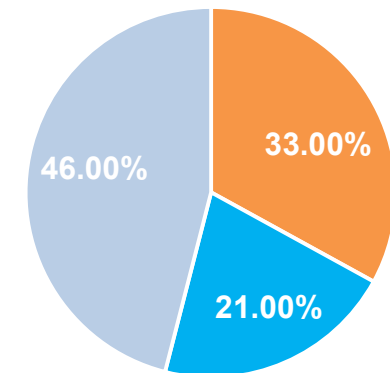


אזור מגורים



יפו ת"א אחר

אופי הבעלות



התגוררו בעבר ירושה נקנתה להשקעה





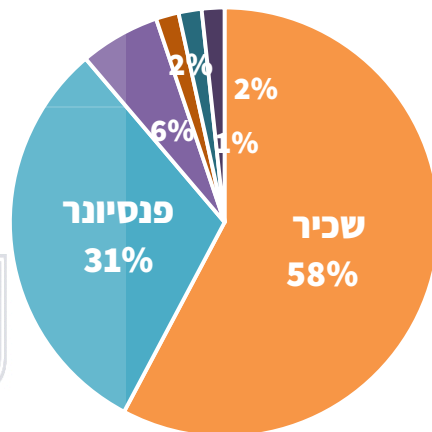
חוסן כלכלי - רמות הכנסה, עיסוק

- 47% מהתושבים המתגוררים במתחם (בעלי דירות ושוכרים) דיווחו כי הכנסתם הינה הרבה מתחת לממוצע.
- רק 13% דיווחו שהכנסתם דומה לממוצע.
- 6% מהמשיבים דיווחו על רמת גבוהה מעל הממוצע.

31% מהמתגוררים במתחם הינם פנסיונרים

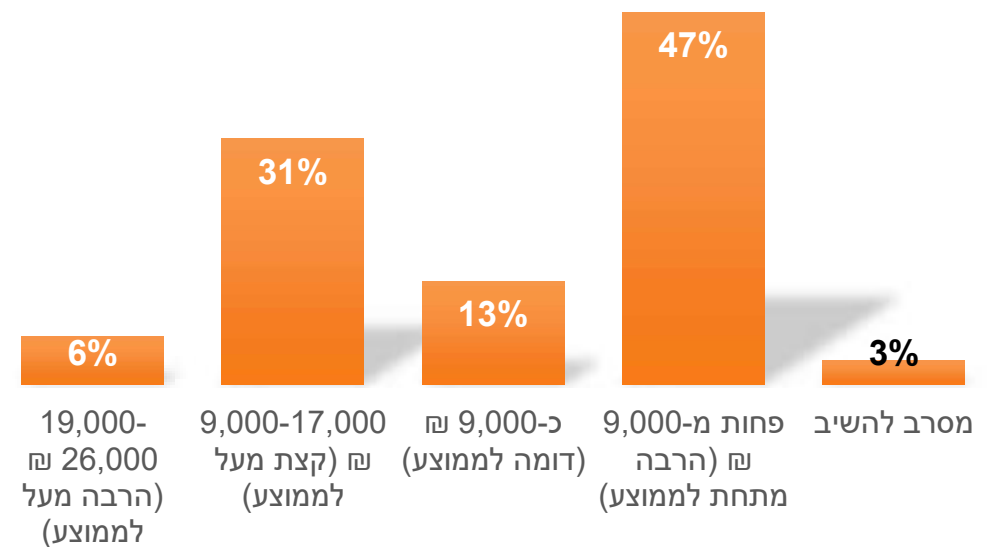


עיסוק



עצמאית/ פנסיונר/ית עובד כשכיר
מובטל/ת סטודנט שכיר ועצמאי

רמת הכנסה ממוצעת





תמונת מצב חברתית חוסן כלכלי

- אוכלוסיית יפו ד' מדורגת במדד חברתי-כלכלי 3 מתוך 10.

- רוב בעלי הדירות במתחם דיווחו על רמה סוציו-אקונומית בינונית-נמוכה. 36% העידו שהם מרוויחים הרבה פחות מההכנסה הממוצעת במשק (פחות מ-9000 ש"ח בחודש למשק בית).



- קיים שוני בין בעלי הדירות המתגוררים במתחם לבין אלו שלא ברמת ההכנסה והמצב הסוציו-אקונומי - בעלי הדירות שאינם מתגוררים במתחם הם בעלי הכנסה גבוהה יותר, רובם מחזיקים ברכב פרטי וחלקם בעלי מקצועות צווארון לבן.

- רוב המשפחות המתגוררות במתחם היו רוצות לשפר את מצב הדיור שלהן.

- מספר בעלי דירות הביעו חשש מדמי הניהול הגבוהים הצפויים בבניינים החדשים ואמרו כי לא תהיה להם דרך לשלם אותם.

- 3% דיווחו כי הם נעזרים בשרותי הרווחה של העירייה (וככל הנראה יש יותר).



*מקור: סקר כלל בעלי הדירות





חוסן כלכלי - רכב פרטי ותחבורה ציבורית

- **42% מהתושבים המתגוררים במתחם ללא רכב פרטי.**
- 50% מהמתגוררים במתחם בעלי רכב פרטי ו/או אופנוע. 8% בעלי 2 רכבים.



התושבים מדווחים כי התחבורה הציבורית בשכונה נגישה ונוחה. ישנן תחנות אוטובוס בקרבת המתחם והאוטובוסים מגיעים בתדירות גבוהה. 38% דיווחו כי הם משתמשים בתחבורה הציבורית מדי יום.



הדיירים מתלוננים על בעיית חניה. אמנם קיימים מגרשי חניה בסמוך לבניינים, אך אין בהם מספיק מקומות חניה לכל דיירי המתחם - בעיקר בשעות הערב ובסופי השבוע (כשבאים מבקרים).





תמונת מצב חברתית חוסן כלכלי - ניהול ותחזוקה



- ברוב הבניינים יש ועד בית.
- חלק מהדיירים התלוננו על הבניינים הישנים והמוזנחים - תארו איך המבנה "מתפרק", סובל מנזילות ומבעיות במערכת הביוב, הצנרת והחשמל ואף הגדירו את המצב "נוראי".
- ועדי הבתים בבניינים דיווחו על קושי בגביית מסי הועד.
- רוב המרואיינים אמרו שהם חושבים שהם יצליחו לעמוד בהוצאות התחזוקה של הבניין החדש. מספר דיירים הביעו חשש מכך היות והם מתקיימים מקצבת הביטוח הלאומי.
- מרבית הדיירים מודעים לעלויות התחזוקה הגבוהות לאחר תהליך ההתחדשות ולא הביעו התנגדות לעניין. החברה היזמית מתחייבת בהסכם למימון הוצאות התחזוקה של בעלי הדירות שיגורו במתחם בשנה הראשונה בלבד.





מתחם מחרוזת רובינשטיין | יפו ד'

תהליכי תכנון

7

עמדות כלפי התכנון המוצע
התארגנות
מידע ועדכונים
חששות מהתהליך
סטטוס הסכמות
אחוזי הסכמה לפי בניינים

1 הקדמה

2 תקציר

3 מתודולוגיה

4 שכונה

5 תמונת מצב פיזית

6 תמונת מצב חברתית

7 תהליכי תכנון

8 ניתוח הממצאים

9 המלצות



עמדות כלפי הפרויקט



מגורים בעת שלבי הבנייה

בעלי הדירות עסקו בהיבטים שונים של המגורים החלופיים: גובה השכירות, בטוחות, משך השכירות, עזרה במציאת דירות חלופיות וכו'.



התנגדויות לפרויקט

רוב בעלי הדירות שטרם חתמו על ההסכם אינם מתנגדים לפינוי בינוי באופן עקרוני, אלא חוששים מהתהליך ואינם סומכים על החברה היזמית.



חששות מהפרויקט

רוב בעלי הדירות תומכים בקידום הפרויקט, לא העלו חששות מיוחדים ואמרו כי הם סומכים על היזם שנבחר. הם לא הביעו התנגדות לקומות מסחר. עם זאת, עלתה בקשה שלא לקיים מסחר המייצר רעש ולכלוך שיפריעו לדיירי הבניינים.



מוטיבציה לביצוע הפרויקט

בעלי הדירות תיארו כי הסיבות המרכזיות לרצון בפרויקט הפינוי בינוי הן:
- חידוש הבניינים הישנים
- פתרון לבעיית החנייה שיש כיום במתחם
- צורך במעלית
- השבחת ערך הנכס

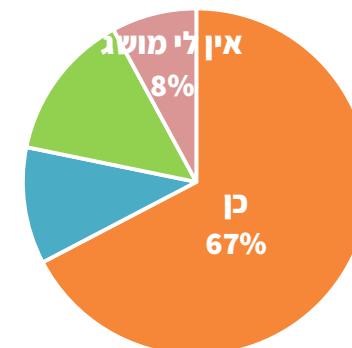


עמדות כלפי התכנון המוצע

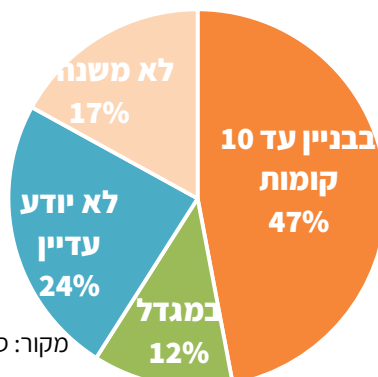
- חלק מבעלי הדירות הביעו חשש משילוב מסחר במתחם. הם חוששים מהמולה, רעש, ריחות לא נעימים ולכלוך.
- דיירים הביעו את חששם מבניית מגדלים גבוהים, אשר יובילו לצפיפות, חיכוכים בין שכנים ופקקים. רק 12% מבעלי הדירות הביעו רצון להתגורר במגדל
- בעלי הדירות מעוניינים לראות תכנון המשלב גינה ציבורית במתחם.
- התושבים מבקשים לקבל מידע מפורט יותר על הדירה החדשה המוצעת להם - אופי הבינוי, הקומה, כיווני הדירות, כיווני מרפסות, חניות, מחסנים ועוד.
- 82% מבעלי הדירות שחתמו על ההסכם אמרו שהבינו על מה הם חתמו. עם זאת, רק 67% אמרו שהבינו את התכנון המוצע.



האם הוסברה לך התוכנית המוצעת?



באיזה בניין תעדיפו להתגורר?



מקור: סקר כלל בעלי הדירות

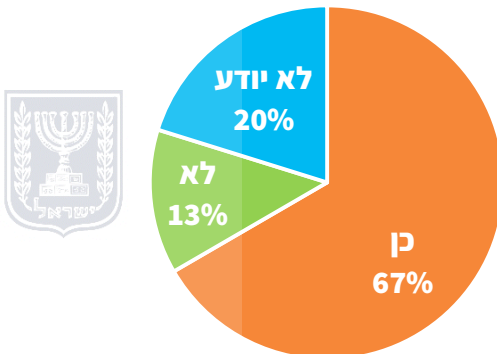


עמדות כלפי הפרויקט

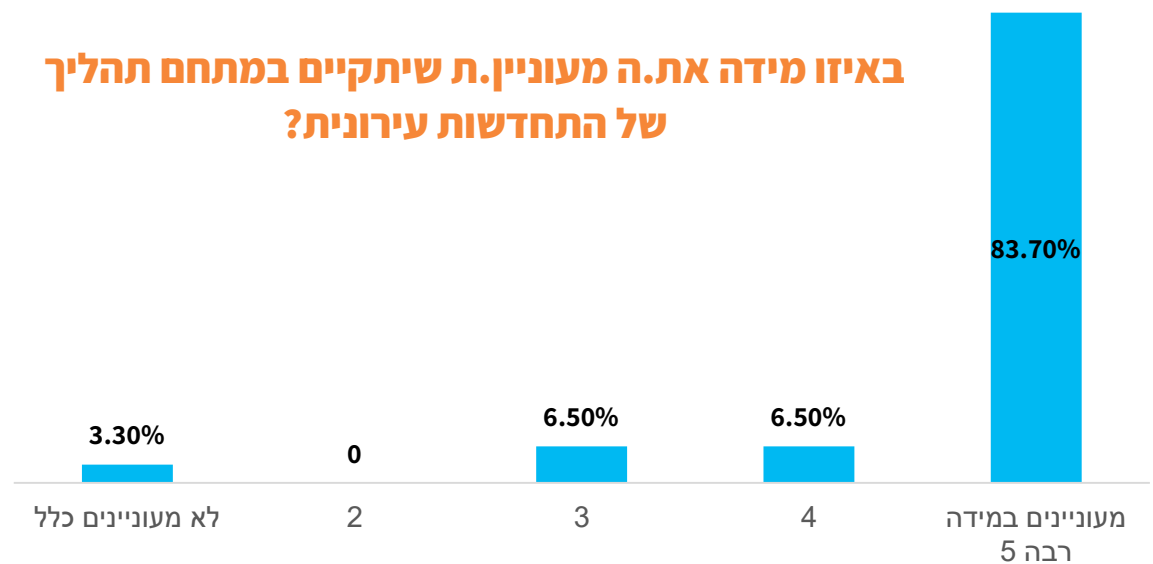
- כ- 84% מהמראיינים הביעו רצון גבוה להתחדשות עירונית.
- רק 3.3% אינם מעוניינים כלל.
- מרבית המראיינים טענו שהינם מעוניינים לחזור לדירה במתחם החדש.
- 58% מהמתגוררים במתחם טענו שגודל הדירה הנוכחי מספק עבורם.
- מרבית המראיינים ציינו כמה סיבות לקידום הפרויקט: הצורך במעלות, שיפוץ הבניין, השבחת ערך הנכס, הוספת ממ"ד.



האם תרצה לשוב ולהתגורר במתחם החדש?



באיזו מידה אתה מעוניין שתיתקיים במתחם תהליך של התחדשות עירונית?



*מקור: סקר כלל בעלי הדירות





100% מהמראיינים מודעים על תהליך ההתחדשות העירונית המתחולל במתחם שלהם.

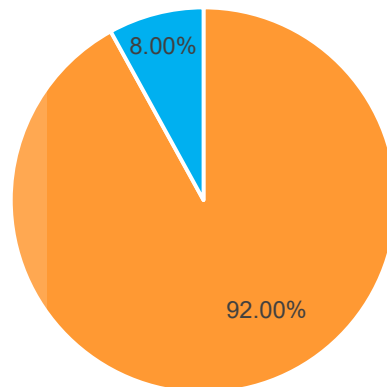
85% דיווחו שהם מקבלים מידע דרך החברה היזמית (ממנהל הפרויקט ומכנסים שהחברה עורכת).

66% דיווחו שהם מקבלים את המידע והעדכונים (גם) מעו"ד שמייצג את בעלי הדירות.

30% ממפגשי שיתוף ציבור (כנס שהעירייה ערכה בבית רק"ע).

10% דיווחו שהם מקבלים (גם) מהנציגות.

האם חסר לך מידע?



■ לא חסר מידע ■ חסר מידע

מידע חסר

רק 8% מהמשיבים דיווחו כי הם יודעים מספיק וכי אין להם צורך במידע נוסף על התהליך והפרויקט.



תהליכי תכנון חששות מהתהליך



חששות מההשלכות של תהליך ההתחדשות העירונית

- שהוצאות הארנונה ועלויות התחזוקה יגדלו והם לא יצליחו לשלם אותם.
- צפיפות, רעש ולכלוך.
- זהות ואופי השכנים.



חששות בנוגע לפרויקט

- שהרשויות יעצרו את הפרויקט.
- שהקבלן יפשוט רגל.
- שלא יקבלו מה שהובטח להם.
- שלא יעדכנו וישתפו אותם בהתפתחויות.



חששות מתהליך ההתחדשות העירונית

- שהתהליך לא יתחיל - ייאוש עקב ציפייה של שנים רבות.
- שיימשך הרבה זמן.
- שהפרויקט "יתקע" באמצע ושיאלצו להוציא כסף מכיסם.
- קושי במציאת דירה חלופית מתאימה.
- איכות בניה נמוכה.



נציגות בעלי הדירות במתחם

- במתחם נציגות המונה 24 בעלי דירות (1-2 מכל בניין). רובם הגדול מתגוררים במתחם.
- לא קיים תיעוד בנוגע לאסיפות דיירים לבחירת נציגות. קיים מסמך ייפוי כוח על הסמכתם של הנציגים.
- ישנם נציגים שהשתתפו בפגישות שנערכו בבניין.
- הנציגים אינם מכירים נציגים מבניינים אחרים ובשלב זה אינם פועלים יחד.
- היכרות של בעלי הדירות את הנציגות - בחלק מהבניינים מכירים יותר ובחלק פחות.
- רבים מבעלי הדירות אינם יודעים על קיומה של נציגות.
- רק חלק מחברי הנציגות מתארים כי הם סומכים על עורך הדין שמייצג את בעלי הדירות.
- לא כל הנציגים חתומים על ההסכם הסופי.
- חלק מהנציגים שנשאלו על תפקידם כנציגות אמרו שהם אינם יודעים מה עליהם לעשות ושהם מעוניינים בהדרכה וליווי.
- ישנם נציגים שהביעו רצון לפרוש מהנציגות ובעלי דירות שהביעו רצון להיות בנציגות ולא ידעו שיש אפשרות כזאת.
- ניכר כי רוב חברי הנציגות מוטרדים בעיקר מהתמורה שיקבלו ובעלי רצון לקידום הפרויקט במהירות המרבית.
- לא קיימת קבוצת ווטסאפ של הנציגות המתחמית בה מנהל הפרויקט מעדכן בחדשות ובהתקדמויות.





תהליכי תכנון הסכמות לפרויקט

- רוב המשיבים לסקר - 84% - מעוניינים בקידום תהליך ההתחדשות העירונית במתחם במידה רבה מאד.
- 80% מהמשיבים על הסקר דיווחו כי הם חתמו על הסכם סופי עם החברה היזמית.
- 100% מהמשיבים על הסקר שמעו על כך שהבניין שבו הם גרים עומד לפני תהליך של התחדשות עירונית.
- על פי דיווחי מנהל הפרויקט מטעם היזם, עד כה 77% מבעלי הדירות חתומים על הסכם סופי.
- בבניין מחרוזת 1 חלק מבעלי הדירות (39%) מעוניינים להחליף את עוה"ד הדיירים וביטאו חוסר אמון בחברה היזמית.





שרה (שם בדוי)

שרה, 68, נשואה, אמא לשלושה ילדים בוגרים שעזבו את הבית, מתגוררת בבניין 40 שנה:

"מבלבלים לנו את המוח כבר שנים. מורידים אותנו כל פעם למטה ומספרים לנו סיפורים. איך אומרים? דיבורים כמו חול ואין מה לאכול. מושכים ומושכים אותנו - די כבר! כמה אפשר?! זה קשה, אנחנו כבר לא צעירים. קומה רביעית בלי מעלית, בעלי כבר בן 74 ולי יש פלטינה ברגל. אני חושבת - כן לעשות שיפוץ, לא לעשות שיפוץ. רציתי עכשיו להחליף את המטבח ובעלי אמר לא לעשות. נמאס לי. יאללה, תזרזו את זה."



אמירות נוספות בנושאים שונים:

"היזם הבטיח 25 מ"ר ועל זה חתמנו. פתאום העירייה באה ואומרת שאפשר לתת רק 12 מ"ר. אנחנו נלחם על הדבר הזה, לא נוותר".

"השכונה עלובה ומוזנחת. לאנשים פה לא איכפת וגם לעירייה לא ממש. לא נעים להסתובב פה בלילה. הייתי רוצה שתהיה יותר תאורה, יותר שבילים מוארים".

"אשמח אם תהיה פה אוכלוסיה יותר מגוונת... גם אנשים ממעמד סוציו-אקונומי בינוני-גבוה".

"אין לי אמון בחברה היזמית ובעו"ד (של בעלי הדירות). בדקתי והחברה היזמית חסרת ניסיון. אני מעריך שבסוף היא תמכור את החתימות שלנו לחברה יותר גדולה ורצינית. היה צריך להיות מכרז. העו"ד מחובה אליה ולא באמת מייצג אותנו".

"אני לא מרוצה מהסביבה. יש פה חבר'ה צעירים, שיושבים ושותים בלילות. עושים רעש ומשתינים בכניסות. מדי פעם זה מגיע גם לקטטות".



מתחם מחרוזת רובינשטיין | יפו ד'

ניתוח הממצאים

8

1 הקדמה

2 תקציר

3 מתודולוגיה

4 שכונה

5 תמונת מצב פיזית

6 תמונת מצב חברתית

7 תהליכי תכנון

8 ניתוח הממצאים

9 המלצות



ניתוח הממצאים והמלצות עיקריות

מניתוח ממצאי הסקר עולה תמונה של מתחם עם אוכלוסייה וותיקה, הטרגונית, בעלת חוסן כלכלי נמוך, אחוז גבוה של פנסיונרים ואנשים עם מוגבלויות. על אף המורכבות של האוכלוסייה במתחם, ניתן לראות כי ישנו רצון גדול להתחדשות הבניינים ואחוז ההסכמה לפרויקט בקרב בעלי הדירות הינו גבוה. בעלי הדירות המתגוררים במתחם מבקשים התחדשות עירונית מתוך רצון בשיפור מצב מגוריהם - הצורך בבניין חדש, בהוספת מעלית (נגישות), ממ"ד, מרפסת וחניה.



המתחם המדובר נמצא בשכונה בה מקודמים פרויקטים רבים של התחדשות עירונית וממש סמוך למתחם, ברח' קהילת קנדה, תחל הריסה של 2 מתחמי פינוי גדולים בעוד בשנים הקרובות. בעלי הדירות מיודעים על תהליכי ההתחדשות העירונית בשכונה והן על התהליך המתחולל במתחם שלהם.

התושבים מעוניינים לראות שינוי בשכונה, הן בהיבט הפיזי (יותר גנים, בניינים יותר יפים, מרכז מסחרי וכו') והן בהיבט החברתי בהבאת אוכלוסיות חדשות, חזקות ומשפחות עם ילדים.

להלן ניתוח מהנתונים שעולים מהתסקיר:



1. ריבוי פרויקטים בשכונה, שכונה מתחדשת, תוספת משמעותית של יח"ד: השינויים בשכונה, חוסר ההבנה של התושבים בנושאי תכנון והמשמעויות השונות להתחדשות עירונית דורשים ליווי התושבים והסברות באופן קבוע על השינויים העתידיים בשכונה. אנו סבורים כי על העירייה ועל החברה היזמית להכיר בהשפעות ההתחדשות העירונית על השכונה ועל התושבים הוותיקים והמבוגרים בה, ולסייע לתושבים בתהליך השינוי, ללוות אותם, לקיים הסברות בנושא התחדשות עירונית, לחבר בינם לבין התכנון ולהעניק להם את הכלים ואת היכולת להיערך לחיים חדשים ואחרים בשכונה.





ניתוח הממצאים והמלצות עיקריות

2. אוכלוסייה וותיקה, מרגישה שייכות לשכונה ולתושבים בה: מהתסקיר עולה כי מרבית מהמתגוררים במתחם הינם תושבים וותיקים אשר מתגוררים בדירה ובשכונה מעל 20 שנה וחלקם הגדול אף מעל 30 שנה. התושבים דיווחו כי יש להם קשר טוב עם השכונה והם מרגישים שייכות ברמה די גבוהה. תהליכי התחדשות עירונית המתחוללים במתחם ובשכונה עלולים לשנות את אופי השכונה ואת תחושת השייכות ויש לתת על כך את הדעת. נכון ליום כתיבת התסקיר, לא קיימת בשכונה עבודה קהילתית אשר תסייע בחיזוק החוסן הקהילתי בשכונה במטרה לשמור על האוכלוסייה הוותיקה בשכונה. אנו סבורים כי נדרשת במתחם ובשכונה עבודה קהילתית תומכת שתעבוד עם האוכלוסייה הוותיקה.

3. אחוז גבוה של אוכלוסייה מבוגרת וקשישים: מאחר ומדובר באחוז לא מבוטל של אוכלוסייה מבוגרת במתחם, יש צורך בעזרה במעבר ומציאת דירה חלופית, הנגשת מידע בערוצים הרלוונטיים להם, קבלת דירות בקומות הנמוכות, גישה נוחה למועדון קשישים, סידור התאורה והמדרכות בשבילים והנגשתם לקביים וכיסאות גלגלים, הוספת ספסלים לאורך השבילים. פעמים רבות, האוכלוסייה המבוגרת איננה מעורבת בתהליך ועל כן ניזונה משמועות. המלצתנו היא לספק יחס אישי לקשישים, לעדכן אותם טלפונית בסטטוס הקיים ולתת תחושת וודאות בנוגע להמשך התהליך. כמו כן, נמליץ על תכנון אשר מותאם למשפחות עם ילדים על מנת לעודד הגעה של צעירים וילדים: דירות גדולות, תכנון גינות משחקים בשטחים הפתוחים, מענים שכונתיים גדון בתי ספר, מרכזים קהילתיים, מרכזי ספורט ופנאי.

4. אוכלוסייה הטרגונית, הרכב מגוון של משקי בית: נראה כי השכונה והמתחם מאפשרים חיים עבור אוכלוסיות רבות ומגוונות, הן בשל העלות הסבירה ביחס לדירות בת"א והן בשל הנגישות ואמצעי התחבורה המאד נוחים. נמליץ על תמהיל דירות מגוון על מנת לאפשר למגוון הגדול להמשיך להתקיים במתחם.

5. נציגות אינה מגובשת וחוסר אמון בתהליך: זיהינו כי בין חברי הנציגות במתחם לא מתקיים שיתוף פעולה, ישנו ריבוי דעות ואף חוסר הסכמות בנוגע לאופן קידום התהליך. אנו ממליצים לעבוד עם הנציגים ולגבשם לכדי קבוצה מאוחדת, שפועלת בשיתוף פעולה מלא לקידום הפרויקט. במקביל, לייצר תקשורת רציפה של עדכונים ושיתוף בתהליך.



ניתוח הממצאים והמלצות עיקריות

6. **היעדר שירותים מסחריים:** מרבית התושבים מדווחים כי בשכונה לא קיימים שירותי מסחר מספקים והם נאלצים לצאת מהשכונה לעיר בת ים הסמוכה, בה הם צורכים שירותי סופר, בית מרחקת, קופת חולים, בנק ודואר. נמליץ על קיום שיתוף ציבור על קומות המסחר עם התושבים על ייעוד קומות המסחר בפרויקט והשטחים הציבוריים ככלל. התושבי מבקשים מסחר שקט, ללא רעש וריח וכזה שיהיה מנותק מהמגורים.
7. **היעדר מוסדות חינוך מותאמים לאוכלוסייה:** התושבים טוענים כי אין בשכונה מוסדות חינוך שמותאמים לדתיים/מסורתיים. מדובר בתוספת משמעותית של יח"ד בשכונה ועל כן מומלץ לבחון את צרכי האוכלוסייה ביחס לבתי הספר והגנים.
8. **בית כנסת – חלק ניכר מהתושבים דיבר על חשיבותו של בית כנסת באזור והחשש שלהם לאבד את בית הכנסת לאחר התהליך.**
9. **רמת תחזוקה טובה של התושבים את הבניינים:** בהשוואה למתחמים רבים, נראה כי במתחם זה ישנו וועד בית פעיל כמעט בכל בניין ורמת הטיפול והניקיון ניכרים לעין. עם זאת, הבניינים ישנים וסובלים מליקויים רבים כגון נזילות, סתימות של ביוב, מרצפות שבורות ועוד. תהליכי התחדשות עירונית לעיתים גורמים לתושבים להפסיק לתחזק את המבנים ועם הזמן הם נזנחים והופכים לבלתי ראויים למגורים. אנו ממליצים לסייע לתושבים בתיחזוק הבניינים בשלב הביניים וברמת התארגנות במקומות בהם ישנה תחלופה גבוהה של דיירים. במקביל להשקיע כספית בתיקון הצנרת, הביוב ובזיפות הגגות, על ידי החברה היזמית לתקופת הביניים.
10. **שוכרי דירות שאינם מיוזעים לתהליך:** ישנו אחוז משמעותי של שוכרים. נתון זה מעיד על הצורך של דיור בר השגה ותכנון, אשר מביא היצע הולם עבור אוכלוסיית שוכרי הדירות. מומלץ לבחון את צרכיהם ובהמשך לקיים הליך שיתוף ציבור לשוכרי הדירות, על מנת לספק להם ודאות בנוגע ללוח הזמנים העתידי של התוכנית ואף לספק להם הזדמנות לרכוש דירות בפרויקט העתידי.
11. **הגדלת תקופת הסיוע בדמי ניהול ואחזקה:** החברה היזמית תממן סיוע בדמי ניהול ואחזקה לבעלי הדירות שיתגוררו בבניינים החדשים למשך שנה בלבד. מדיניות עיריית תל אביב קובעת שתקופת הסיוע אמורה להיארך 10 שנים. יש צורך ליידע על כך את התושבים ולחייב את היזם לעמוד בדרישות המידניות. מדובר במתחם בו אוכלוסייה מבוגרת ו/או קשת יום, אשר תתקשה לשאת בנטל ההוצאות הכרוכות בתחזוקת המבנים.





ניתוח הממצאים והמלצות עיקריות

- 12. אחוזים גבוהים של אוכלוסיות רגישות (בעלי מוגבלויות, רווחה, קשישים):** יש צורך בתכנון מונגש עבור אוכלוסיית המוגבלים במתחם, בירור צרכים בזמן המעבר והאכלוס. עבור מרבית מהאנשים שמתמודדים עם קושי, התחדשות עירונית עלולה להחליש אותם עוד יותר וחשוב לשמור עליהם בתהליך.
- 13. הגברת האמון בתהליך, בעירייה וביזם:** רבים מהתושבים הביעו חששות גדולים וחוסר אמון בתהליך, על אף הרצון הגדול שיקרה. נציגות הדיירים אינה מעדכנת דיו את התושבים ועל כן נוצר פער בין התהליכים המקודמים בפועל לבין המידע הקיים בקרב בעלי הדירות. נמליץ על צעדים להגברת האמון ולהסברות תכופות יותר באמצעות מפגשים קבוצתיים הן של העירייה והן של היזם. נמליץ לגורמים המקדמים את הפרויקט לתת את הדעת לכך שתושבים רבים מביעים תסכול רב מהתמשכות התהליך עד כה. מענה לסוגיות אקוטיות וחברתיות במתחם בשלב זה יכולים לסייע גם הם בשיפור רמת האמון.





מתחם מחרוזת רובינשטיין | יפו ד'

המלצות

9

1 הקדמה

2 תקציר

3 מתודולוגיה

4 שכונה

5 תמונת מצב פיזית

6 תמונת מצב חברתית

7 תהליכי תכנון

8 ניתוח הממצאים

9 המלצות



המלצות

המלצות ליידוע, התארגנות וליווי התושבים - לכלל אוכלוסיית המתחם

הצורך	ההמלצה	שלבים רלוונטיים	אופן יישום ואחריות
הבנת המשמעויות של ההתחדשות העירונית בשכונה ובמתחם, חיזוק האמון ושקיפות	קיום הליכי שיתוף ציבור תקופתיים והסברות בשפות השונות קביעת אבני דרך לעדכון בתהליך התכנון	לאורך כל שלבי הפרויקט	עירייה + יזם
העצמת התושבים והגדלת מעורבותם בתהליך לשם הגברת האמון בתהליך ובגורמים המובילים אותו ועל מנת להתאים את התכנון לצרכיהם	- מפגשים קבועים עם הנציגות במתחם בהם ניתנים עדכונים קבועים ויידוע לגבי שינויים בתכנית. - הסברה וקידום המפרט הטכני - שיתוף התושבים בתהליך התכנון המפורט.	לאורך כל שלבי הפרויקט.	החברה היזמית + יועץ חברתי
הכרות וגיבוש בין הבניינים	ארגון מפגשים משותפים בעיקר לחברי הנציגות ליצירת ערבות הדדית והסכמות בתהליך ההתחדשות.	לאורך כל שלבי הפרויקט.	יועץ חברתי
גיבוש קבוצת הנציגות נציגות מתחמית (שתורכב מנציגי כל אחד מהבניינים)	הנחיית קבוצת הנציגות, מפגשים סדנאיים, מתן ידע וכלים לחברי הנציגות, חלוקת תפקידים, בניית תכנית עבודה משותפת	בשלב זה.	יועץ חברתי + החברה היזמית + עירייה
סיוע בתיחזוק הבניינים במצבם הנוכחי בכדי למנוע הזנחה בעתיד	העצמת וועדי הבתים, קבלת סיוע מהאגודה לתרבות הדיור.	לאורך שלב הביניים.	יועץ חברתי + עו"ס קהילתי (עירייה/מינהל קהילתי)
מניעת הזנחת המתחם ב"שלב הביניים"	טיפול בביוב ובגגות, במרצפות בכניסות/שבילים ובכל התחזוקה עד שלב הביצוע.	לאחר אישור התב"ע (בשלב בו קיימת וודאות תכנונית ליזם).	החברה היזמית





המלצות

המלצות ליידוע, התארגנות וליווי התושבים - אוכלוסיות רגישות וייחודיות במתחם

האוכלוסיה	הצורך	ההמלצה	שלבים רלוונטיים	אופן יישום ואחריות
עולים חדשים - כ-50% עולים מאז שנות ה-90	מידע בשפתם על מנת שיבינו את התהליך והיו מודעים להתפתחויות.	תרגום כל המידע לרוסית ואמהרית והנגשתו לאוכלוסיית העולים בדרך קלה ונוחה.	כל השלבי התהליך.	יועץ חברתי + החברה היזמית
אוכלוסיית רווחה, בעלי מוגבלויות וקשישים	מתן מענה מותאם לצרכי אוכלוסיות אלו בתהליך	- ליווי פרטני בתהליך מול מחלקת הרווחה, בשילוב סיוע באיתור דירה חלופית. - לבעלי הדירות הקשישים המתגוררים במתחם יש לספק ליווי של מיצוי זכויות בתהליך ההתחדשות העירונית על פי החוק.	לאורך כל שלבי הפרויקט ובייחוד בשלב המעבר.	החברה היזמית + מחלקת הרווחה בעירייה + יועץ חברתי
דיירי הדיור הציבורי	איתור הדיירים, יצירת קשר עמם, הסברה על זכויותיהם ועל התהליך	בדיקה מעמיקה של הצרכים, הרצונות והעמדה שלהם ביחס לפרויקט. הסבר על הזכויות שלהם.	בשלב זה.	יועץ חברתי + החברה המשכנת + מחלקת הרווחה בעירייה
שוכרי דירות	העלאת התהליך העירונית וסיוע במתן פתרונות עבורם.	- הסברה והיכרות מעמיקה עם שוכרי הדירות על ידי עריכת כנס לשוכרים. - אופציה לרכישת הדירות בפרסייל במחיר מופחת.	בסמוך לאישור הוועדה.	החברה היזמית + יועץ חברתי





ניתוח הממצאים והמלצות המלצות לעירייה ברמת האזור / שכונה

הצורך	ההמלצה	שלב	אופן יישום ואחריות
ליווי קהילתי של תושבי השכונה בהליכי התחדשות עירונית	שילוב של עובד סוציאלי קהילתי שכונתי אשר יהווה כתובת עבור תושבי המתחם ויסייע בשמירה על התושבים הוותיקים בשכונה	לאורך כל שלבי הפרויקט	עיריית תל אביב
אי שביעות רצון ותלונות על השטחים הציבוריים הפתוחים	טיפול הגינות, הגברת הניקיון בה, שיתוף תושבים בשיפור	מייד	עיריית ת"א ואגף שפ"ע
היעדר תאורה מספקת ברחוב	הגברת התאורה בשכונה	מייד	עיריית ת"א ואגף שפ"ע
מוסדות חינוך מותאמים לאוכלוסייה	מומלץ לבחון פרוגרמה של בתי ספר	מייד לשלב התכנון	עיריית ת"א ואגף החינוך
היעדר מענים עבור התושבים בשכונה	ייעודי קרקע לטובת מסחר בשכונה ומענים ציבוריים: דואר, בנק, קופ"ח		עירייה



ניתוח הממצאים והמלצות המלצות לתכנון

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 התב"ע ושלב התכנון המפורט	קידום הפרויקט ועדכון שוטף של הדיירים יזם + עירייה
משקי בית קטנים/ יצירת גיוון באוכלוסייה	תמהיל דיור מגוון, דירות קטנות, גדולות	תכנון	יזם + אדריכל
שמירה על אוכלוסיית השוכרים	תמהיל דירות ובתוכו דיור בר השגה	תכנון	יזם + אדריכל
שמירה על אוכלוסיית הקשישים	תכנון דיוריות בבניין	תכנון	יזם + אדריכל
בניית לכידות חברתית ותוספת בית כנסת	תכנון מועדון דיירים בקומת הקרקע ובית כנסת עבור התושבים	תכנון	יזם + יזם נבחר
חשש ממגורים במגדלים	מתן אפשרות לכל אחד מבעלי הדירות להתגורר בבנינים הנמוכים	תכנון וביצוע	יזם
יצירת סביבת בנין נעימה ומאפשרת מפגש	תכנון גינת משחקים בשטח הבניינים + ספסלים ומקומות ישיבה מוצלים	תכנון	יזם + אדריכל



ניתוח הממצאים והמלצות המלצות לתכנון

הצורך	ההמלצה	שלבים רלבנטיים	אופן יישום ואחריות
תחזוקה	- קרן תחזוקה לעשר שנים - להטמעה בחוזים. מומלץ לדרוש מסמכים בשלבי התכנון בהתאם למדיניות העירונית הכוללים את נושא האחזקה ל-10 שנים. - לקיים הפרדה בין קומת מסחר למגדלי המגורים בכל הקשור לניהול התחזוקה ועלויות.	תכנון	מדיניות עירונית + יזם בהסכם + עו"ד הדיירים
מענה לשלב השכירויות בתקופת הביניים	מתוך הצפי לעליית מחירי השכירות בשכונה יש להציע פתרונות בהסכם שיאפשר לבעלי הדירות לשכור דירות מחוץ לשכונה ו/או בתוך השכונה	תכנון	יזם + עו"ד הדיירים
אופציית תמורה לחניה	שנמוך חניות – מאחר ואחוז גבוה של בעליה דירות ללא רכב פרטי, מומלץ להציע תמורה כספית לאופציית החניה.	תכנון	יזם + עו"ד הדיירים
מתן אופציית שנמוך דירה	מאחר ומדובר במשקי בית קטנים יחסית, עם מספר נמוך של נפשות, מומלץ להציע לבעלי הדירות את האפשרות לקבל דירות קטנות יותר ותמורה כספית או שדרוג של הדירה באופן כלשהו במקום	תכנון	יזם + עו"ד הדיירים
שפפ"ים בזיקת הנאה	נמליץ על זיקת הנאה של השפפ"ים על מנת לשמור על תחזוקתם ונראותם	תכנון	היחידה האסטרטגית וצוות התכנון



תודה