

מאושרת
סמכות מקומית

תכנית 507-1080035 13:42:23 25/07/2023 נספח נספח חברתי



תסקיר חברתי

התחדשות הקשת - גיתית - משגב עם

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו		
מרחב תכנון תל-אביב - יפו		
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965		
אישור תכנית 507-1080035 תא/מק/5146 התחדשות עירונית הקשת-גיתית-משגב עם		
התכנית מאושרת מכח סעיף 108(ג) לחוק החל מיום 26.11.25 פרוט' 225-0022		
מנהל האגף אורלי אראל	מנהל העיר אהוד כרמלי, אדרי	ליאור שפירא, עו"ד יו"ר הועדה/יו"ר ועדת המשנה, עו"ד ליאור שפירא, עו"ד תאריך: 15.01.2023

אלי לוי
מנהל אגף תכנון העירונית



הבית
להתחדשות
עירונית



תל אביב
יפו
עדה ובצרון



דיאלוג
ישן אירגון, מחקר והדרכה בע"מ



תסקיר חברתי

התחדשות הקשת – גיתית - משגב עם



הקדמה

היעוץ החברתי של הפרויקט התבצע בשני שלבים
באוקטובר 2020 הוגש תסקיר חברתי שהוכן ע"י ענת ברקאי נבו ומוצג בשקפים 3 – 17.
בדצמבר 2021 הוגש נספח השלמה שהוכן ע"י חברת דיאלוג ומוצג בשקפים 18-29.



רקע והקדמה

כחלק מהחלטה עירונית לקידום עריכת נספחים חברתיים-קהילתיים במתחמים המיועדים להתחדשות עירונית בצורת פינוי-בינוי, בוצע תהליך הכנת נספח חברתי מתחם "משגב עם" בשכונת קריית שלום, תל אביב. עריכת הנספח נעשתה על ידי ענת ברקאי-נבו, מתכנתת ערים חברתית, ונועה לנדסברגר, רכזת פרויקטים ויועצת חברתית. **המתחם מונה 86 יח"ד ו-9 עסקים** על פני 3 מבנים, ברחובות הקשת, הגיתית ומשגב עם בשכונת קריית שלום, תל אביב.

המתחם **כולל שטחי מסחר (9 עסקים ברח' משגב עם)**, ומצוי בקרבת מבני ציבור וקהילה בהם מרכז לבריאות המשפחה, מועדון גמלאים, שבט "צופים", סניף דואר ומספר בתי כנסת.

עפ"י נתוני ארנונה 2020 אוכלוסיית המתחם נחלקת ל-**56% בעלי דירות ו-44% שוכרים** מרבית השוכרים מרוכזים בבניין ברחוב משגב עם. ברחוב הקשת והגיתית ישנו רוב של בעלי דירות.

המסמך שלהלן מכיל המלצות חברתיות ותהליכיות, ומשמש נספח אשר יצורף לכל תוכנית להתחדשות עירונית אשר תקודם במתחם. המסמך כולל ניתוח שאלון צרכים ועמדות אשר בוצע בחודש מאי 2020 באמצעות ראיונות טלפוניים וכן בשטח בשיטת Door2Door. על השאלון השיבו **48 בעלי דירות ושוכרים**, אשר מהווים 56% מדיירי המתחם (השאלון בוצע על ידי נועה לנדסברגר).





מרחב התכנון

- מתחם "משגב עם" מצוי בחלקה הדרומי של שכונת קריית שלום בדרום תל אביב. בסמוך לדרך חיל השריון ומחלף חולון, דרך בן צבי.
- כתובות המתחם: הגיתית 3-7 (אי זוגיים), הקשת 11-5 (אי זוגיים), משגב עם 3-11 (אי זוגיים).
- המתחם כולל 3 מבני רכבת בני 3-4 קומות אשר נבנו בשנות ה-50.
- סה"כ במתחם קיימות **86 יחידות דיור ו-9 עסקים**

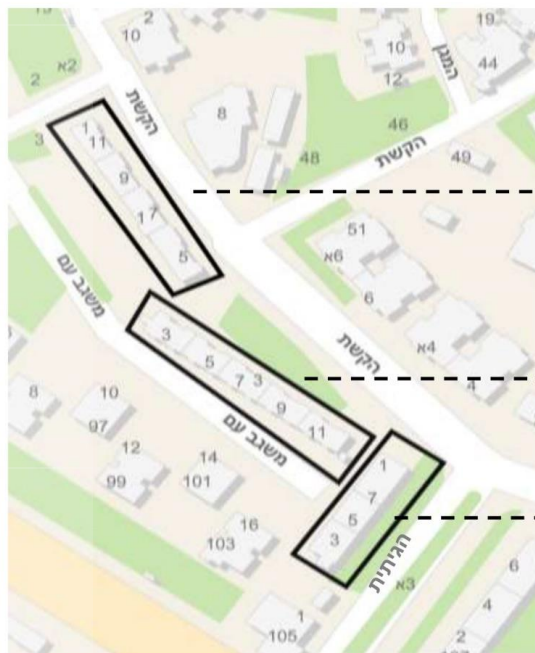




סקירה וניתוח מצב קיים ממצאים – שכונת קריית שלום

- **אפיון השכונה-** שכונה המורכבת ממשפחות עם ממוצע נפשות למשק בית (3.3) הגדול מהממוצע העירוני (2.2); מדרג חברתי-כלכלי נמוך ; אחוז האוכל' הוותיקה (13.3) נמוך מהממוצע העירוני (15.3); אחוז אוכל' עד גיל 28 (29.8) גבוה יחסית לממוצע העירוני (21%), אחוז יוצאי ברה"מ (בוכרה) (39.3) גבוה יחסית לממוצע העירוני (14%); יוצאי בוכרה הגיעו בסוף שנות השישים והשבעים והם לרוב בעלי זיקה דתית-חרדית; מהמדגם עולה נוכחות של נתינים זרים במתחם.
- **מוסדות ושירותים –** בשכונה יש מוסדות קהילה, דת ובריאות: קאנטרי גורן, בית הנוער העובד והלומד, שבט "צופי הגבעה", 13 בתי כנסת, קופת חולים כללית, טיפת חלב; בתי ספר יסודיים ("דיזנגוף", "תלמוד תורה ברסלב"), חסר בית ספר חטיבה ותיכון ממלכתיים, חסרים מקומות בילוי ופנאי.
- **שטחים פתוחים –** ממערב לשכונה, אזור הגן הבוטני ופארק החורשות.
- **ניקיון וביטחון –** יש צורך לשפר את רמת הניקיון והתחזוקה בשכונה.
- **שטחים ירוקים-** השכונה מאופיינת בשטחים ירוקים רבים ומטופחים וגני שעשועים.
- **תחבורה וניידות -** שכונת קריית שלום מוקפת בצירי תחבורה ראשיים; השכונה מקושרת אל שבילי אופניים, בפנים השכונה וגם כלפי חוץ, השכונה משופעת בשבילי הליכה.
- **נתוני דיור –** ממוצע גודל הדירות (79.5 מ"ר) דומה לממוצע העירוני (80 מ"ר); ברמה השכונתית יש תמהיל דירות מגוון 43.2% של דירות קטנות מתחת ל-70 מ"ר ו- 55.8% של דירות מעל 70 מ"ר, דבר המאפשר להיווצרות תמהיל מגוון של אוכל' ברמה השכונתית.

מרחב התכנון | צורת חזקה



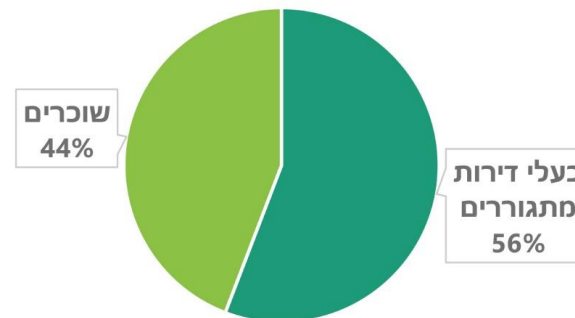
16 בעלים
8 שוכרים

10 בעלים
20 שוכרים

22 בעלים
10 שוכרים

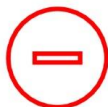
סה"כ במתחם - בעלים: 48 שוכרים: 38

צורת חזקה על הדיור



**52% מהשוכרים מרוכזים
במשגב עם**

*הנתונים נאספו מתוך נתוני ארנונה אשר התקבלו מהעירייה, לא כולל עסקים במתחם



שיפור בשכונה

תשתיות ישנות (כיוב, מים, תאורה, פחי אשפה), מצב הבניינים, מחסור במקומות בילוי ובתי קפה, מחסור בחניות.



"יש פה אווירה מבוגרת, אין הרבה מה לעשות, אפילו בית קפה קטן אין פה. היה נחמד אם היה משהו שכונתי, שימשוך אליו את הצעירים בשכונה"

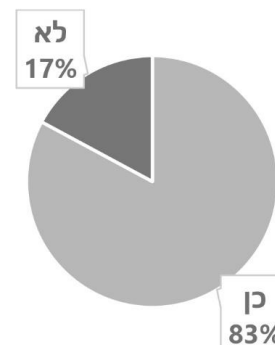


שימור בשכונה

אוכלוסייה טובה, אווירה כפרית וירוקה, שקט, צביון מסורתי-דתי, מיקום השכונה, תחבורה ונגישות, מסחר רב ומגוון.

"קריית שלום שכונה מקסימה, מלוכדת, שקטה, עם צביון ואופי שונה משאר ת"א. יש ירקן, קצב, מכולת, דואר. קריית שלום נמצאת בצומת דרכים ואפשר להגיע ממנה לכל מקום"

האם את/ה אוהב/ת לגור בשכונה?



83%
מהמשיבים אוהבים לגור בשכונה



*הממצאים מתייחסים לבעלי דירות ושוכרים אשר מתגוררים במתחם



ניתוח כלכלי וחברתי | אוכל המדגם



40% מבעלי הדירות מתגוררים
ו-33% מהשוכרים **אינם ילידי הארץ**.
27% מהשוכרים
נתינים זרים



73% מהשוכרים בעלי **ותק נמוך**
בשכונה (עד 5 שנים) ומורכבים
בעיקר **מזוגות** (27%) **ומשפחות**
צעירות (67%). 47% מהשוכרים
מתגוררים במשגב עם



71% מבעלי הדירות המתגוררים
במתחם **ותיקים בשכונה (מעל 20 שנה)**,
אוהבים אותה
ומעוניינים להמשיך לגור בה.



90% מבעלי הדירות
מתגוררים ו-87% השוכרים
עובדים כשכירים, 5%
מבעלי דירות מתגוררים
פנסיונרים



67% מבעלי הדירות
מתגוררים ו-80% השוכרים
בעלי **רמת הכנסה מתחת**
לממוצע



70% מהדיירים המתגוררים
במתחם בעלי **רמת השכלה**
תיכונית בלבד



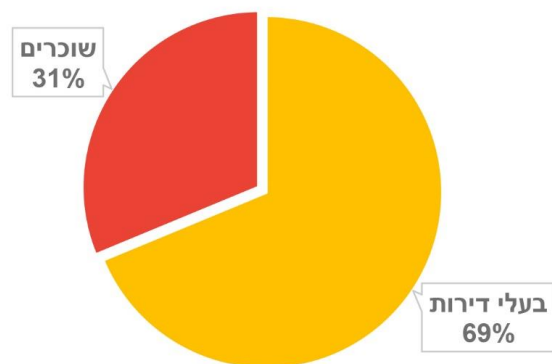
בניינים בהם מרוכזים אוכל
רגישות: משגב עם 11, הגיתית



אוכלוסיית המדגם | בעלי דירות מתגוררים, שוכרים, בעלי דירות משכירים

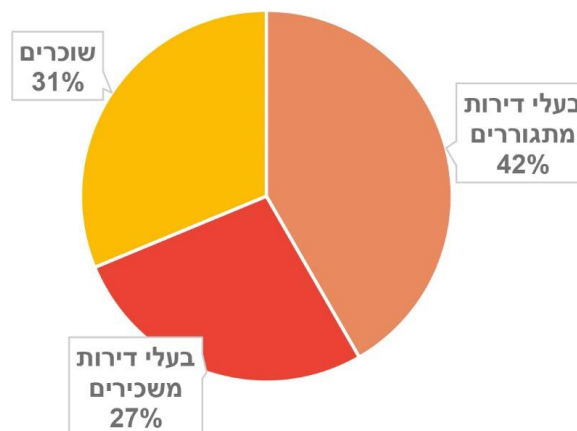
על השאלון השיבו 48 דיירים מתוך 86 יח"ד, אשר מהווים 56% מהדירות במתחם.

סטטוס אחזקת דירה בקרב אוק' המדגם



בעלי דירות - 33
שוכרים - 15

סטטוס אחזקת דירה בקרב אוק' המדגם

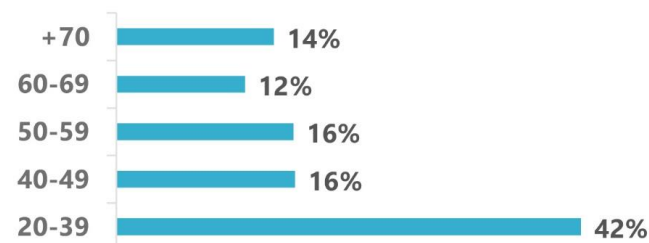


בעלי דירות מתגוררים - 20
בעלי דירות משכירים - 13
שוכרים - 15

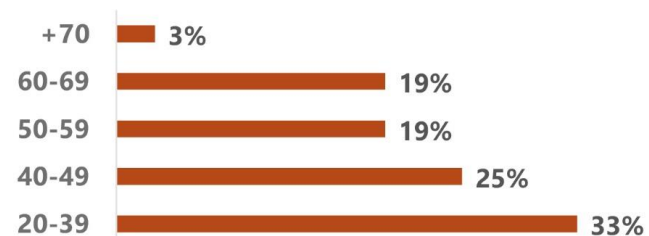


דמוגרפיה | גילאים כלל המתחם

התפלגות גילאים - שכונת קריית שלום
מתוך נתוני הלמ"ס רבעים ושכונות 2014



התפלגות גילאים - בעלי דירות ושוכרים
מתגוררים במתחם



33% - שליש מדיירי המתחם בני 20-39.

לעומת הנתון השכונתי העומד על 42%.

44% - מרבית מדיירי המתחם בין גילאי 40-59.

לעומת הנתון השכונתי אשר עומד על 32%.

22% מדיירי המתחם מעל גיל 60,

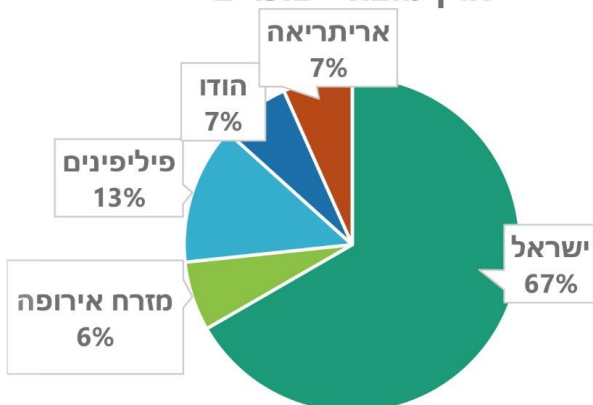
בדומה לנתון השכונתי העומד על 26%.

*הממצאים מתייחסים לבעלי דירות ושוכרים אשר מתגוררים במתחם

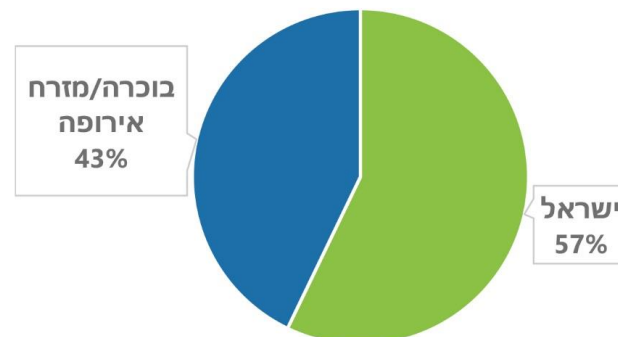


דמוגרפיה | מוצא

ארץ מוצא - שוכרים



ארץ מוצא - בעלי דירות מתגוררים

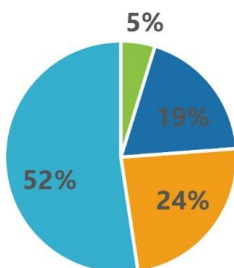


אוכלוסיית המתחם מורכבת מילידי הארץ
לצד יוצאי ברה"מ (בוכרה/ מזרח אירופה)
ונתינים זרים מהגרי עבודה

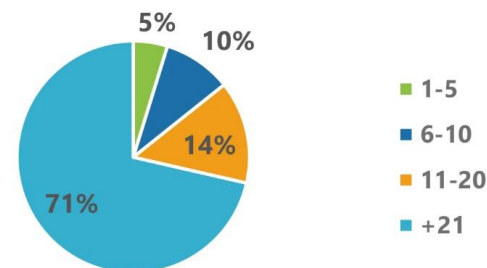
*הממצאים מתייחסים לבעלי דירות ושוכרים אשר מתגוררים במתחם

חוסן חברתי-קהילתי | ותק

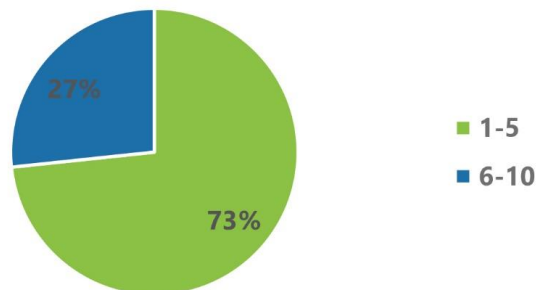
ותק בבניין - בעלי דירות מתגוררים



ותק בשכונה - בעלי דירות מתגוררים



ותק בשכונה ובבניין - שוכרים



71% מבעלי הדירות במתגוררים
במתחם בעלי ותק של מעל 20 שנה
בשכונה, ו-**52%** בבניין.
73% מהשוכרים בעלי ותק של עד 5
שנים בשכונה ובבניין.

השוכרים ברובם **אוכלוסייה**
בעלת **ותק נמוך** בשכונה,
לעומת בעלי הדירות
המתגוררים אשר **ותיקים**
בשכונה ובבניין

*הממצאים מתייחסים לבעלי דירות ושוכרים אשר מתגוררים במתחם



חוסן חברתי-קהילתי | רצון לגור במתחם לאחר התחדשות

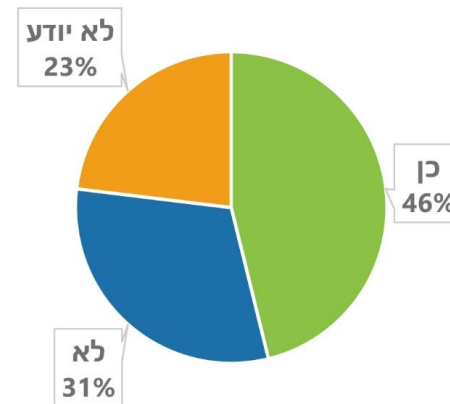
46% מבעלי הדירות שיאנם מתגוררים במתחם מתכוונים לגור במתחם החדש לאחר ההתחדשות.
31% - כשליש אינם מתכוונים לגור במתחם החדש.

"בתור תל אביבי לשעבר
עזבתי רק בגלל שהיה בלתי
אפשרי לגור בבניינים האלה
יותר. נולדתי וגרתי בתל
אביב והיה לי קשה לעזוב.
אם יחדשו את הבניין אני
חוזר מהר".

כלל בעלי הדירות המתגוררים
במתחם ציינו כי בכוונתם
לחזור לגור במתחם החדש
לאחר ההתחדשות.

100%

רצון לגור במתחם לאחר ההתחדשות
בקרב בעלי דירות משכירים





חוסן כלכלי | הכנסה

קריית שלום	רובע 8	כלל עירוני	
4.1	4.1	19.4	אחוז בעלי הכנסה מעבודה גבוהה מפעמיים השכר הממוצע בישראל
44.1	52.6	34.5	אחוז בעלי הכנסה מעבודה נמוכה משכר המינימום בישראל

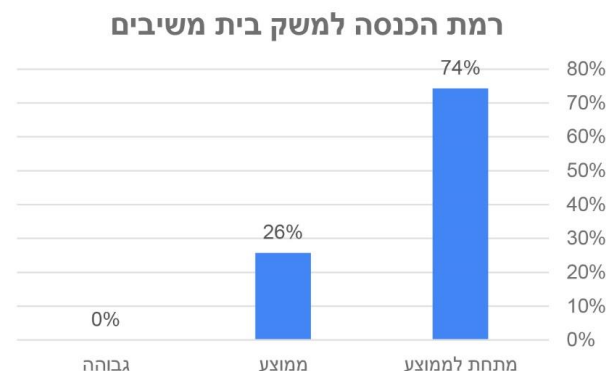
שכונת קריית שלום בעלת מדד חברתי-כלכלי SES 3.0 מתוך 10

*מתוך חוברת רבעים ושכונות 2014

74% מבעלי הדירות המתגוררים והשוכרים במתחם בעלי רמת הכנסה מתחת לממוצע

26% מבעלי הדירות המתגוררים והשוכרים במתחם בעלי רמת הכנסה ממוצעת

אף משיב/ה לא הצהיר/ה על רמת הכנסה גבוהה מהממוצע

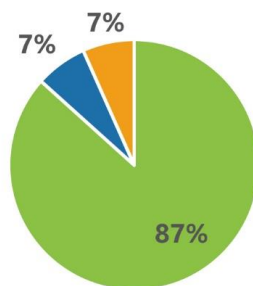


**לפי הכנסה ממוצעת ברוטו למשק בית של כ-19,000 ₪

*הממצאים מתייחסים לבעלי דירות ושוכרים אשר מתגוררים במתחם

חוסן כלכלי | עיסוק עיקרי

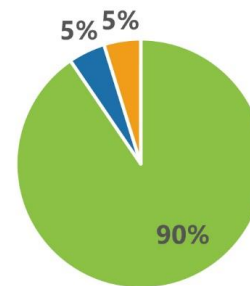
עיסוק עיקרי
שוכרים



■ עובד/ת כשכיר/ה ■ עובד/ת כעצמאי/ת ■ מחפש/ת עבודה

87% מהשוכרים עובדים כשכירים

עיסוק עיקרי
בעלי דירות מתגוררים



■ עובד/ת כשכיר/ה ■ פנסיונר/ית ■ עקרת בית

90% מבעלי הדירות המתגוררים
במתחם עובדים כשכירים
5% בפנסיה

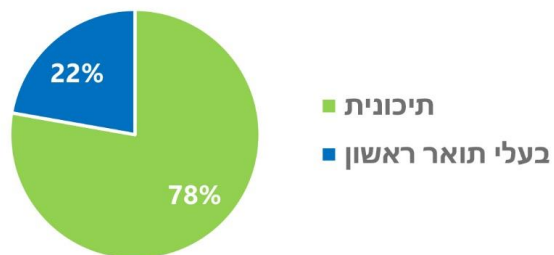
*הממצאים מתייחסים לבעלי דירות ושוכרים אשר מתגוררים במתחם



חוסן כלכלי | השכלה

רמת השכלה

בעלי דירות ושוכרים מתגוררים במתחם



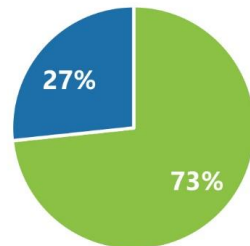
■ תיכונית

■ בעלי תואר ראשון

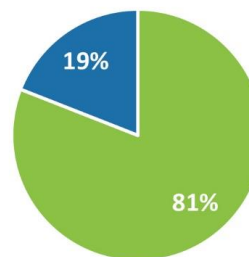
81% מבעלי הדירות
במתחם

ו-**73%** מהשוכרים
בעלי השכלה תיכונית בלבד

רמת השכלה שוכרים



רמת השכלה בעלי דירה מתגוררים



■ תיכונית

■ בעלי תואר ראשון

*הממצאים מתייחסים לבעלי דירות ושוכרים אשר מתגוררים במתחם



סוגיות לשיפור ושימור

באופן כללי המשיבים לשאלון לא ציינו מאפיינים רבים לשימור בבניינים אלא כי יש "להרוס ולבנות מחדש", והתמקדו בעיקר בהיבטים הפיזיים של הבניין.



שיפור בבניין

חזיתות הבניין והתשתיות, רמת תחזוקה וטיפול של חדר המדרגות והחצרות המשותפות, היעדר ועד מסודר (בחלק מהכניסות), היעדר מעלית

אין מה לשפר פה רק להרוס ולבנות מחדש. כל הזמן מדברים על תמ"א והרחבות אבל רק פינוי-בינוי מעניין אותנו באמת"



שימור בבניין

צפיפות נמוכה של דיירים בבניין, שקט, בנייה נמוכה

"אני אוהבת שהבניין קטן, אין הרבה שכנים, שקט"

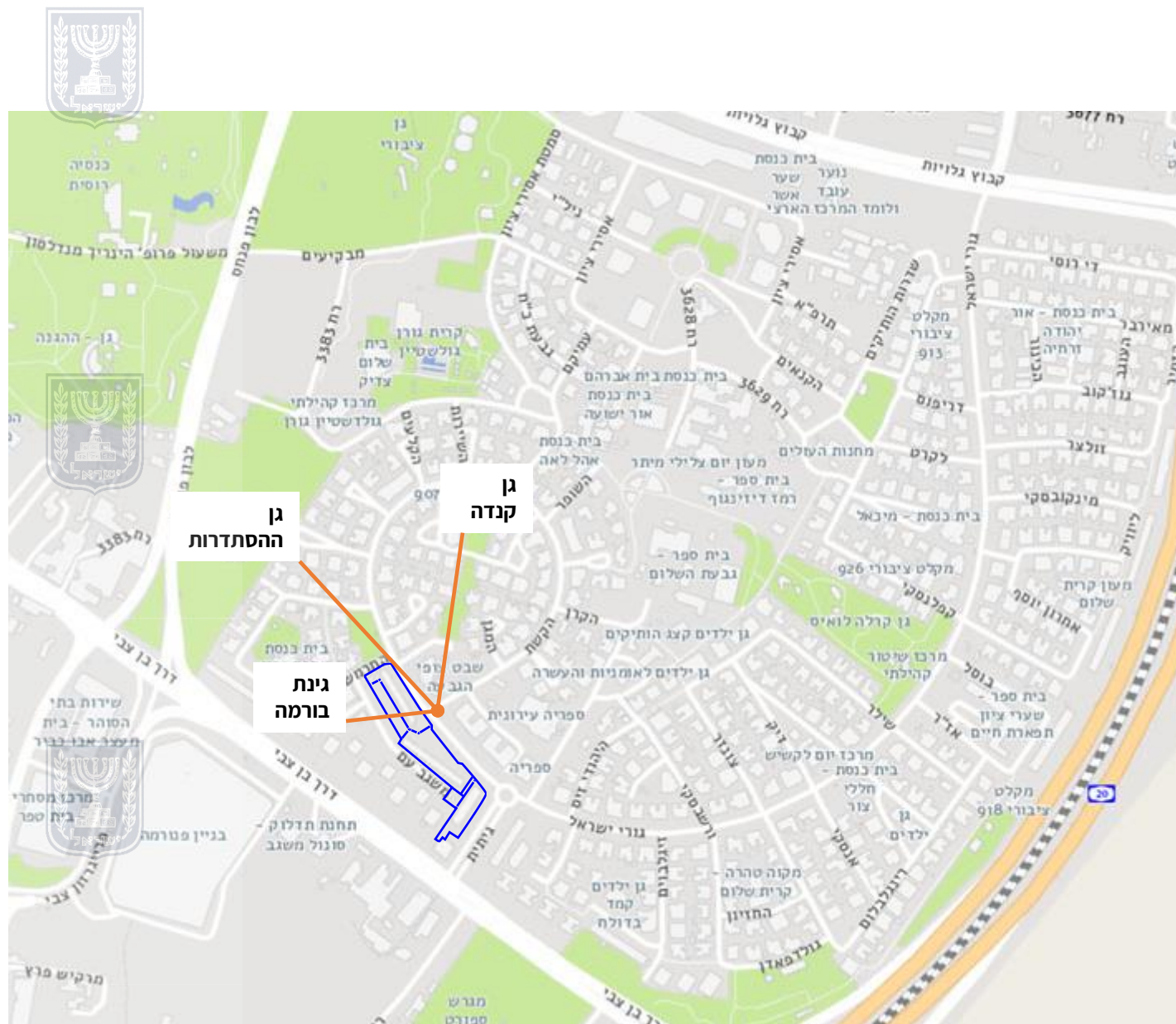
"אני גרה בקומה הרביעית ויש לי נוף ירוק ויפה מהחלון"

*הממצאים מתייחסים לכלל המשיבים לשאלון

המרחב הפתוח

שכונת קריית שלום בעלת שטחים ירוקים רבים, בסדר גודל של כ- 191,377 מ"ר. 202 מ"ר הוא המרחק הממוצע לגינה או לפארק בשכונה וניכר כי המרחב הירוק השופע מהווה חלק מרכזי מאיכות חייהם של המתגוררים בה. בסמיכות למתחם מספר גינות ציבוריות המשרתות את דיירי המתחם:

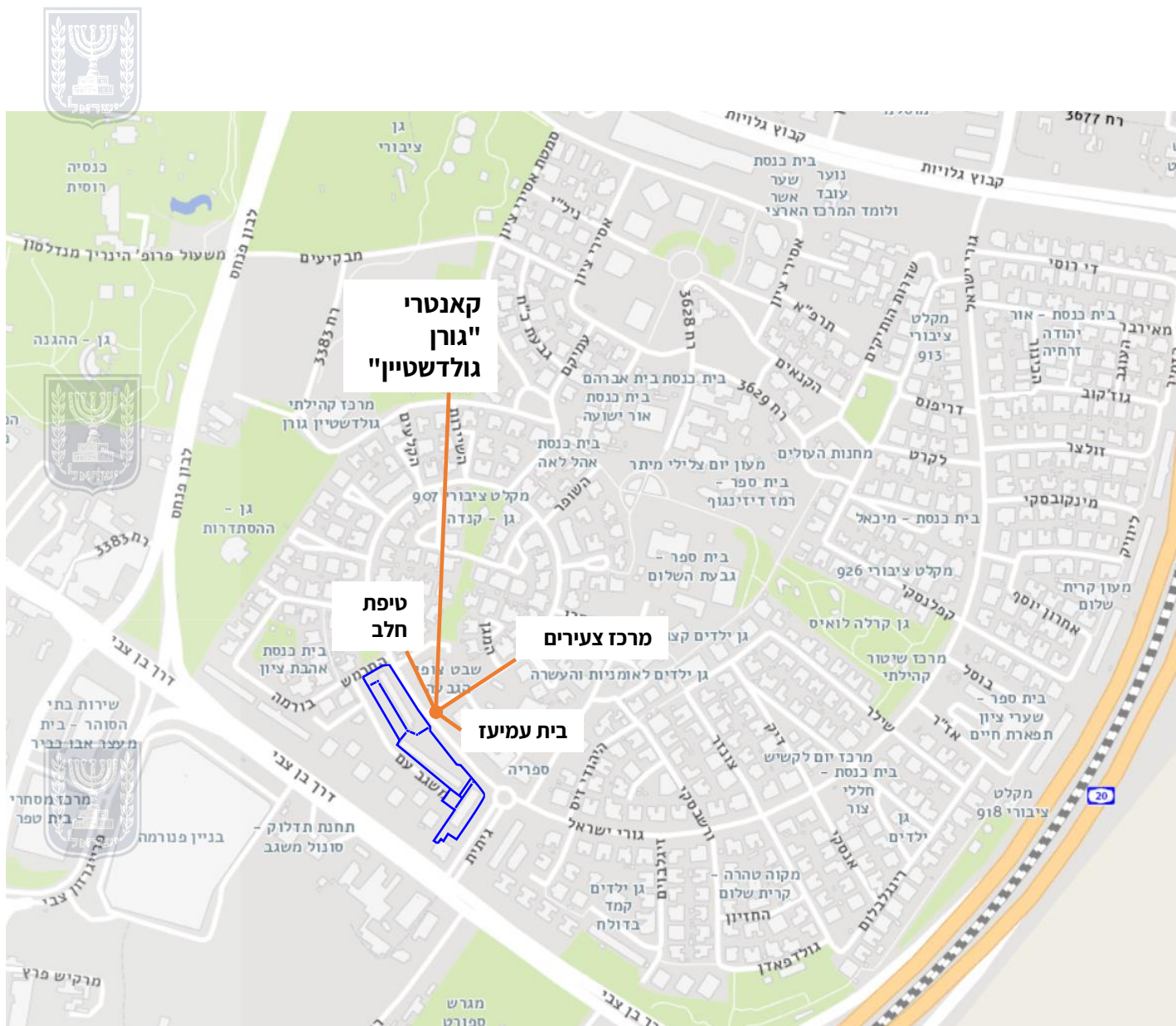
- 1. גן קנדה** - ממוקם במרחק של כ-115 מטר אווירי מהמתחם. גן עם שבילי הליכה, ספסלי ישיבה ומתקני שעשועים המוביל מהקצה הדרומי לקצה הצפוני של רחוב הקשת המעגלי.
- 2. גן ההסתדרות** - ממוקם במרחק של כ-250 מטר אווירי מהמתחם. מהווה את אחת הגינות הגדולות בשכונה, בעל מתקני שעשועים רבים, ספסלי ישיבה, עצים בוגרים ובו מתקיימים אירועים שכונתיים קהילתיים רבים.
- 3. גינת בורמה** - ממוקמת במרחק של כ-190 מטר אווירי מהמתחם, בסמיכות לגן ילדים. נמצאת בשימוש נרחב בעיקר לאחר שעות פעילות הגן ומהווה מקום מפגש למשפחות צעירות באזור.



מוסדות ציבור

בשיחות שקיימנו עם גורמי השירותים הקהילתיים, עולים מספר מוקדים מרכזיים בסמיכות למתחם:

- 1. טיפת חלב** - בעל היענות גבוהה מאוד, מתקיימים במרכז טיפולים משלימים ומרכז לגיל הרך, מנהל המרכז דמות חזקה שמובילה תהליכים חיוביים בשכונה.
- 2. המרכז לקשיש בית עמיעז** - מהווה את אחד המוקדים המרכזיים של קריית שלום, בעבר שימש לאירועים חברתיים, אך היום אין בו מספיק זמן ומרחב לכינוס אירועים נוספים שלא במסגרת המרכז. הרבה מהאוכלוסייה המבוגרת בשכונה (וגם במתחם) צורכים את שירותי המועדון.
- 3. מרכז צעירים** - קשת 49, ממוקם בצמידות למתחם ובסמוך לשבט הצופים "הגבעה". האוכלוסייה הצעירה שנכנסה לשכונת קריית שלום (לרבות בשכירות) צורכת שירותים במרכז הצעירים.
- 4. קאנטרי "גורן גולדשטיין"** - ממוקם בפאתי שכונת קריית שלום, ילדים בגילאים צעירים מתקשים להגיע אליו באופן עצמאי מתוך השכונה ומגיעים באמצעות רכב. בקאנטרי בין היתר יש מרכז נוער (מנ"ש), רכזת קהילתית וקבוצת העצמה לגמלאיות שעושות פעילות באופן שוטף. המרכז מהווה מוקד המדגיש פערים חברתיים בשכונה בין אלו שלא יכולים לצרוך את השירותים (בתשלום) לאלו שכן.

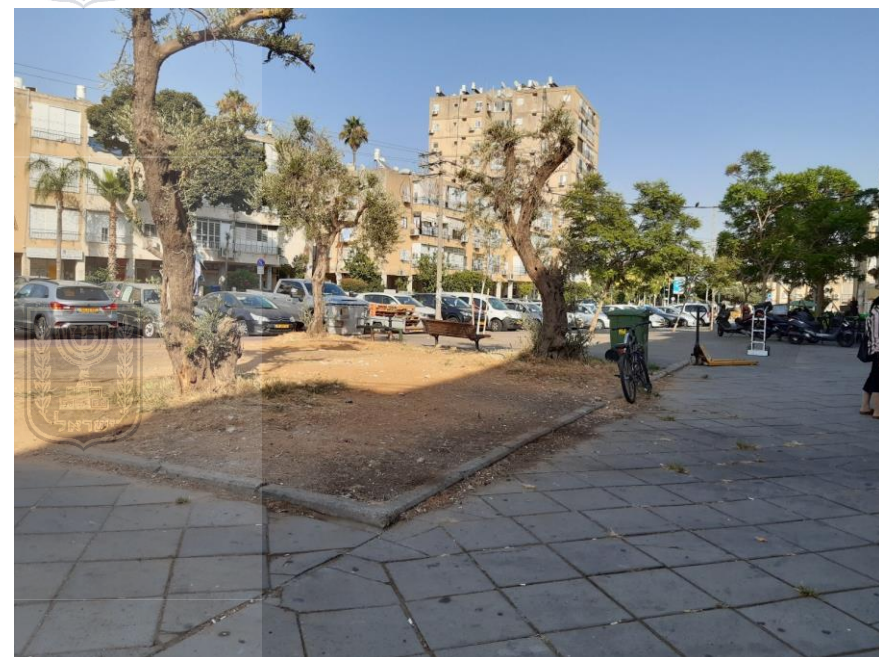




תכנון עתידי- רק"ל

יתרה מכך, טרמינל מערך ההסעות עם סגירתה של התחנה המרכזית בדרום העיר, עתיד לעבור בסמיכות למתחם מעברו השני של רחוב בן צבי. **יש לציין כי סוגייה זו מטרידה רבות מדיירי המתחם החיים כבר היום עם מטרדי רעש ואבק בעקבות בניית התשתיות של הקו הירוק בסמוך לביתם.**

יש חשיבות לשיתוף ציבור ארוך טווח- בו מובהר לדיירים המתגוררים באזור לאיזו מציאות הם עתידים להיכנס בשנים הקרובות והשפעת הסדרי התנועה על עתידם במתחם.



המרחב

העסקים

במתחם 9 בעלי חנויות, כאשר מחציתם משכירים את הנכס ומחציתם הם המפעילים הישירים של אותו העסק. ישנן 2 מכולות, מרפאה פרטית (בשכירות), קוסמטיקאית (בשכירות), מספרה, פלאפל, פיצרייה (בשכירות), אטליז וירקנייה (בשכירות). המרכז המסחרי מהווה מוקד משמעותי בשכונה והרבה מדיירי המתחם צורכים את שירותיו.

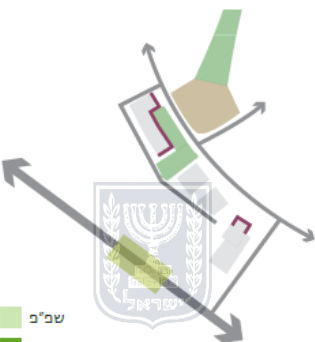
בשנה האחרונה בעלי העסקים השתתפו בפרויקט שש"ת לשיקום ושיפור תשתיות. במסגרת הפרויקט נעשתה עבודה משותפת לשיפור המרחב הציבורי. חלק מהטענות שהעלו היו שהמרחב כיום אינו מזמין, לא מאפשר שהייה בטוחה ונעימה והיו שמחים לשדרג אותו כדי שכלל דיירי השכונה יוכלו להגיע ולצרוך את שירותיהם.

בתאריך ה-12.1 התקיימה פגישה ראשונית של בעלי העסקים בו הוצג הפרויקט המתוכנן ואנשי הצוות. בעלי העסקים קיבלו הסבר על התהליך, נפגשו עם ב"א כוח דיירים ועורכי הדין של "עזרה וביצרון" כדי לקדם סוגיות שחשובות להם בתכנון.

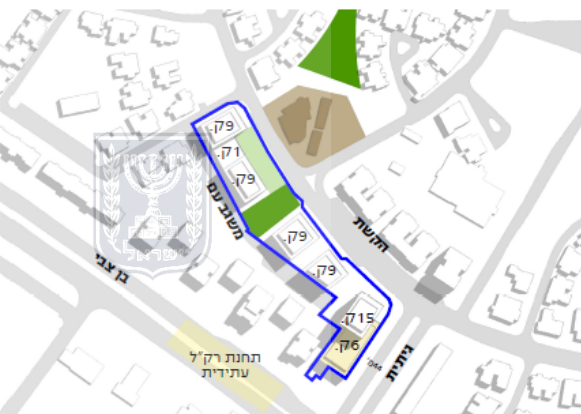
הנושאים המרכזיים אותם הדגישו:

המסחר העתידי במתחם, תקופת פינוי והבנייה שאינם יכולים להפעיל את העסק, תמורות עתידיות ומשא ומתן מול היזם העתידי.

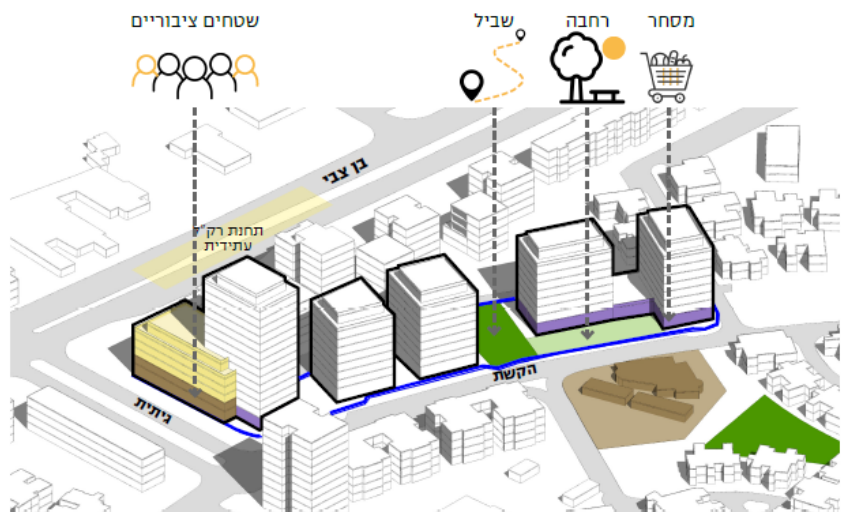
שיתוף הפעולה בין בעלי העסקים לבעלי הדירות במסגרת הפרויקט משמעותית ובאה לידי ביטוי במסגרת הליווי החברתי.



- שכ"פ
- שצ"פ
- מגרש לצרכי ציבור
- מסחר/שטח ציבורי מבונה
- מגורים
- מגורים - יח"ד קטנות



- חלופה נבחרת | צומת מבונה - דצמבר 2020**
- עקרונות תכנון:**
- יצירת דופן רחוב פעילה, מוגדרת ומעורבת שימושים
 - יצירת חיבור הליכתי מתוך השכונה לרח' בן צבי
 - תכנון מוטה מתע"ן = עירוב שימושים, דירות קטנות.
 - תמהיל דיור מגוון
 - שמירה על 'אינטימיות עירונית'
- עקרונות תכנון החלופה:**
- מסחר על רחוב הקשת
 - דופן רחוב פעילה ומעורבת שימושים על רחוב גיתית ורחוב הקשת
 - דירות קטנות ברחוב גיתית
 - שטח ציבורי מבונה ברחוב גיתית
 - בינוי גבוה בצומת הרחובות הקשת וגיתית
 - רחבה שכונתית מול מבנה הציבור הקיים
 - חניות ציבוריות יוחזרו בתת הקרקע



סך שטחים בנויים מוצעים: 27,800 מ"ר
 סך שטחים בנויים מירביים: 31,520 מ"ר
 שטח שצ"פ: 500 מ"ר
 שטחים ציבוריים בנויים: 1,400 מ"ר

תהליכי תכנון והתכנון המוצע

פרויקט עזרה וביצרון

סל זכויות עתידיות מירביות

6,804 מ"ר:
 כ- 500 מ"ר שצ"פ על רחוב הקשת
 6,304 מ"ר ח"ק = 31,520 מ"ר בנוי
 מתוכו: כ- 1,400 מ"ר שטח ציבורי בנוי

שטחים קיימים ושטחי תמורה (הערכה)

סה"כ שטחים קיימים:
 גיתית 24 * 60 = 1,440 מ"ר יח"ד 3-5-7
 משגב עם 30 * 67 = 2,010 מ"ר יח"ד + 3-5-7-9-11
 11 מסחר 220 מ"ר
 הקשת 32 * 66 = 2,112 מ"ר יח"ד 5-7-9-11

סה"כ 5,782 מ"ר 86 יח"ד + מסחר

תכנון מוצע

שצ"פ
 סך שטחים בנויים לפי תכנון
 שטח ציבורי בנוי
 שטחי מגורים / מסחר / משרדים:
 מבואות וגרעינים (20%)
 (להמשך בדיקה בתכנון מפורט)
 שטחי פלדלת (80%) =

240 יח"ד בשטח ממוצע של 88 מ"ר

או

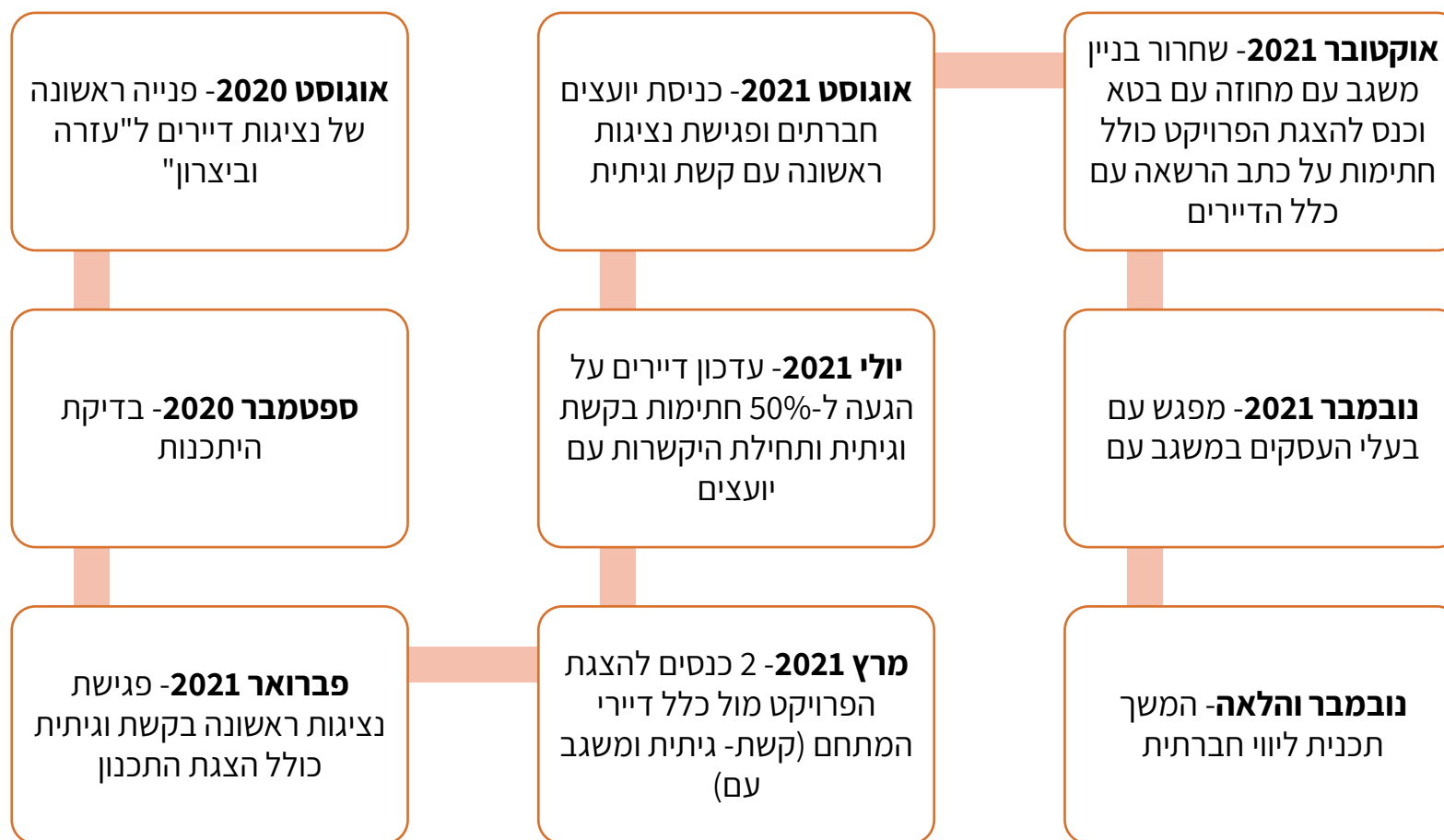
260 יח"ד בשטח ממוצע של 81 מ"ר

שטח תמורות
 עתידיות 12 מ"ר * 97 = 1,164 מ"ר תוספת
 סה"כ תמורות לדיירים: 6,946 מ"ר



פרויקט עזרה וביצרון

רצף המפגשים והכנסים שהתקיימו במתחם החל מכניסתם של עזרה וביצרון ועד כה:





בתאריך ה-1.11.21 התקיים כנס החתמות לבניין משגב עם לאחר ש"עזרה וביצרון" פעלה לשחרור הבניינים מהחתמות לחוזים קודמים. בכנס השתתפו בעלי דירות רבים וחברי נציגות שפועלים בבניין מזה שנים.

חברי הנציגות של משגב עם אינם מתגוררים במקום, אך בעלי קשר הדוק למתחם, לשכונה וחלק ממשפחותיהם מתגוררים בנכס עד היום. הנציגות נבחרה בחודש מרץ 2021 בתהליך מוסדר שהתקיים יחד עם "עזרה וביצרון" ועו"ד ב"א כוח דיירים של כלל המתחם- משרד עו"ד גיל נבו.

בשיחות שקיימנו עם חברי הנציגות במשגב עם עולה כי עקב מחלוקות שהתקיימו בעבר עם יזמים, רמת התקשורת עם נציגות בנייני קשת וגיתית אינה מיטיבה. תכנית הליווי כוללת עידוד הקשר ובניית אמון בנציגות מאוחדת, משותפת, הפועלת יחדיו ומייצגת את כלל דיירים המתחם.



התארגנות

בעבר הייתה פנייה של יזם לתושבי המתחם אולם התושבים לא אהבו את אופן ההתנהלות מולם ואת התכנית שהוצעה. לאחר הפנייה תושבי המתחם ברחוב הקשת והגיתית התארגנו וקיימו הצבעה לבחירת נציגות לבניינים. בהמשך בחרו עורכי דין מלווים אשר מתואמים ביניהם על ליווי הבניינים.

במשגב עם אין נציגות נבחרת, אלא נציגות בפועל של ועדי הבתים. מספר תושבים חתמו על הסכמה לתהליך מול היזם אשר פנה גם לנציגי רחוב הקשת וגיתית. הנציג של משגב עם שנכח בפגישה ציין כי יש קושי בארגון הבניין במשגב עם מכיוון שרוב בעלי הדירות אינם מתגוררים במתחם. חברי נציגות הבניינים ברחוב הקשת והגיתית הציעו לסייע למשגב עם לצורך בחירת נציגות מסודרת. ישנה הבנה בחשיבות של נציגות מאורגנת לכלל הבניינים במתחם ובחירה מסודרת של אנשי מקצוע כגון עו"ד ומפקח אשר ילוו אותם בתהליך בחירת יזם.

*המידע נאסף ונכתב על ידי ענת ברקאי נבו במסגרת הכנת נספח חברתי למתחם בשנת 2020.

כיום, **נציגות קשת גיתית ומשגב עם מאורגנות ומעוגנות כחוק עם עורכי דין**. התקיים מפגש עם הנציגות בבנייני קשת וגיתית בחודש אוגוסט 2021 בו נעשתה הכרות בין חברי הנציגות לצוות הליווי חברתי. שם הובהרו עקרונות להובלת הנציגות, נושאים מרכזיים שהנציגות ביקשה לשים עליהם דגש בתהליך (בין היתר שמירה על האוכלוסייה הוותיקה ואופי הקהילתי בשכונה) ושיתוף הפעולה שלהם יחד עם כלל דיירי המתחם.



המלצות מרכזיות מתוך סקר חברתי- נעשה ע"י ענת ברקאי נבו

- סיוע בארגון בעלי הדירות ברחוב משגב עם 3-11, קידום תהליך של בחירת נציגויות ואנשי מקצוע (עו"ד ומפקח).
- מומלץ שני מפגשי הכשרה בנושא התחדשות עירונית לכלל הנציגויות במתחם.
- לפחות שלוש סדנאות תכנון עם נציגויות המתחם לאורך כל שלבי התכנון.
- שאלון צרכים ועמדות בנושא שטחים ציבוריים, מפרטי דירות ועיצוב המבנים לכלל בעלי הדירות.
- שלושה מפגשים לכלל בעלי הדירות: מצב קיים, חלופות וטרומ הגעה לוועדה המקומית.
- קבוצות מיקוד: קשישים, בני נוער ועולים וותיקים מבוכרה.
- לפחות שתי סדנאות תכנון לנציגות המתחם בנושא: מפרטים, נספח נופי, עיצוב המבנים.
- מפגש עם כלל בעלי הדירות בנושא תכנית העיצוב.
- מפגש עדכון הציבור לכלל תושבי השכונה.
- הפצה בתיבות דואר, דיגיתל, תלייה במוסדות חינוך.
- מפגש מתחת לבניין עם השוכרים בהשתתפות מנהל קהילה.
- מינוי רכז/ת קהילתי/ת מטעם היזם הנבחר כגורם מתווך - מעקב של מנהל קהילה, שרותים חברתיים ועזרה ובצרון - המשך ליווי של הרכז/ת קהילתי/ת עד חצי שנה לאחר קבלת המפתח.



קבוצת הנציגות מורכבת מבעלי
דירות שמרביתם אינם מתגוררים
במתחם (מתוך: נספח חברתי למתחם
קשת-גיתית משגב עם שנכתב ע"י
ענת ברקאי-נבו).



רמת התקשורת בין חברי הנציגות
בקשת-גיתית גבוהה, קיים שיתוף
פעולה פורה בצוות, עם עורכי הדין
ועם עזרה וביצרון. רמת התקשורת בין
דיירי המתחם משתנה בין בניין לבניין
ולכן יש צורך להעמיק בשיתוף ציבור
מול כלל הדיירים ולחזק את שילוב
נציגויות של שלושת הבניינים
במתחם.

המלצות למרחב התכנון

מתווה לשיתוף ציבור

מטרה מרכזית	פירוט	שלב בתהליך	חלוקת אחריות
סיוע בארגון בעלי הדירות ברחוב משגב עם 3-11, קידום תהליך של בחירת נציגויות ואנשי מקצוע (עו"ד ומפקח).	הצגה, הכרות וחתימה של דיירי "משגב עם" עם הצטרפותם לפרויקט	כנס להצגת התכנון וחתימה על כתב הרשאה- 1.11.21	עזרה וביצרון יחד עם יועץ חברתי
שיתוף הנציגות והדיירים בתכנון המתחם	חיבור וגיבוש בין הנציגויות והצגת תוצרי הנספח החברתי לנציגות הכוללת (קשת-גיתית ומשגב עם יחדיו)	דצמבר- ינואר	יועץ חברתי בשיתוף עם ענת ברקאי נבו
הנציגות לא מייצגת את כלל המתחם	שני מפגשי הכשרה בנושא התחדשות עירונית לכלל הנציגויות במתחם.	במהלך השנה	עזרה וביצרון בשיתוף עם יועץ חברתי
שילוב של בעלי העסקים במשגב עם בתהליך התכנון	יצירת קבוצת מיקוד עם בעלי העסקים במתחם להבנת צרכים ועמדות. * בחירת נציגות של בעלי העסקים והכשרה שלהם. * אופציונאלי	תוך כדי מפגשי הכשרה לנציגות ושילובם של נציגות בעלי העסקים במוקדים הרלוונטיים להם- דצמבר	עזרה וביצרון בשיתוף עם יועץ חברתי



המלצות למרחב התכנון

מתווה לשיתוף ציבור

מטרה מרכזית	פירוט	שלב בתהליך	חלוקת אחריות
שיתוף הנציגות בתכנון המתחם	לפחות שלוש סדנאות תכנון עם כלל נציגויות המתחם לאורך כל שלבי התכנון.	לאחר הצגת הנספח החברתי יש לקיים מפגש תכנון ראשוני לנציגות- ינואר . במעמד המפגש ניתן לאסוף פידבקים של הנציגות ומשם לצעוד לעבר מפגשי תכנון נוספים עם ההתאמות שיעשו על ידי צוות התכנון. *יש לקבוע מועדים מראש לפי תאריכים ידועים של פגישות עם גורמים עירוניים/ועדות.	עזרה וביצרון+ משרד אדריכלים בשילוב עם יועץ חברתי
	שאלון צרכים ועמדות בנושא שטחים ציבוריים, מפרטי דירות ועיצוב המבנים לכלל בעלי הדירות.	בשלב מתקדמים בשיתוף עם הנציגות- מרץ/ אפריל	עזרה וביצרון בשיתוף יועץ חברתי
שיתוף הנציגות והדיירים בתכנון המתחם	שלושה מפגשים לכלל בעלי הדירות: מצב קיים, חלופות וטרם הגעה לוועדה המקומית.	לאחר הצגת נספח חברתי, הקמת נציגות במשגב עם, שילוב בעלי העסקים והצגת התכנון לנציגות תוך קבלת פידבק- מפגש ראשון בינואר	עזרה וביצרון+ משרד אדריכלים בשילוב יועץ חברתי



המלצות למרחב התכנון

מתווה לשיתוף ציבור

מטרה מרכזית	פירוט	שלב בתהליך	חלוקת אחריות
שיתוף הנציגות והדיירים בתכנון המתחם	קבוצות מיקוד: קשישים, בני נוער ועולים וותיקים מבוכרה. *יש לפרט מהם הנושאים הרלוונטיים ביותר עבור אותן קבוצות מיקוד ולשלב אותם בתוך המפגש.	בין הצגת התכנון לדיירים וקבלת הפידבקים על התכנון- פברואר	יועץ חברתי
שיתוף הנציגות בתכנון המתחם	לפחות שתי סדנאות תכנון לנציגות המתחם בנושא מפרטים, נספח נופי, עיצוב המבנים.	לאחר עיבוד שאלון צרכים ועמדות בנושא שטחים ציבוריים, מפרטי דירות ועיצוב המבנים יש לבצע התאמות בתכנון ולקיים מפגש עם הנציגות- מאי/יוני	עזרה וביצרון בשיתוף יועץ חברתי
שיתוף הדיירים בתכנון המתחם	מפגש עם כלל בעלי הדירות בנושא תכנית העיצוב.	עם קבלת הפידבק מהנציגות ולאחר עיבוד מידע מהדיירים יש לקיים מפגש עם כלל הדיירים להצגת תכנית העיצוב למתחם- יולי .	עזרה וביצרון + משרד אדריכלים בשיתוף יועץ חברתי



המלצות למרחב התכנון

מתווה לשיתוף ציבור

מטרה מרכזית	פירוט	שלב בתהליך	חלוקת אחריות
יידוע לגביי התכנית לדיירים המתגוררים במתחם ולתושבי השכונה	מפגש עדכון הציבור לכלל תושבי השכונה+ הפצה בתיבות דואר, דיגיתל, תלייה במוסדות חינוך.	תכנון סטטוטורי (טרם ועדה מקומית)	עזרה וביצורן בליווי יועץ חברתי ומנהל קהילה
	מפגש מתחת לבניין עם השוכרים בהשתתפות מנהל קהילה.	תכנון סטטוטורי (טרם ועדה מקומית)	עזרה וביצורן בליווי יועץ חברתי ומנהל קהילה
סיוע לבעלי הדירות המתגוררים בתקופת ההריסה והבנייה	מינוי רכז/ת קהילתי/ת מטעם היזם הנבחר כגורם מתווך - המשך ליווי של הרכז/ת קהילתי/ת עד חצי שנה לאחר קבלת המפתח.	מרכז יזמים	בסיוע עזרה וביצורן

