

מיפוי חברתי לקראת התחדשות עירונית

רחוב צביה לובטקין 18-8, 22-28
נווה אליעזר, ת"א

דו"ח סיכום

פברואר - יולי, 2015

בִּמְקוֹם מתכננים למען זכויות תכנון (ע"ר)
بمكوم مخططون من اجل حقوق التخطيط
Planners for Planning Rights BIMKOM

מחקר וכתביבה: אדריכלית ד"ר יעל פדן

עיצוב גרפי: שני דהרי וליטל קרני

Shine Little studio

עמותת 'במקום' - מתכננים למען זכויות תכנון, הוקמה בשנת 1999 על ידי מתכננים/ות ואדריכלים/ות במטרה לחזק את הקשר בין מערכות התכנון בישראל לזכויות האדם. עמותת 'במקום' פועלת בכלים מקצועיים כדי לקדם שוויון זכויות וצדק חברתי-מרחבי בתחומי התכנון והפיתוח ובהקצאת משאבי קרקע. העמותה מסייעת לקהילות המצויות בעמדת נחיתות מקצועית, כלכלית או אזרחית בכל הנוגע למימוש זכויותיהן בשדה התכנון.

עמותת במקום - מתכננים למען זכויות תכנון

רחוב אבן עזרא 13 ת.ד. 7154 ירושלים 9107101

www.bimkom.org

bimkom@bimkom.org

טלפון 02-5669655

פקס 02-5660551

תוכן

3.....	הקדמה	.1
4.....	תיאור הבניינים	.2
5.....	האוכלוסייה ומאפייניה	.3
8.....	התארגנות הדיירים לתחזוקת הבניינים הקיימים	.4
9.....	קשר לשכונה	.5
10.....	תשתיות ושירותים עירוניים	.6
11.....	מצוקה כלכלית	.7
11.....	התחדשות עירונית	.8
13.....	מסקנות מן המיפוי	.9
16.....	סיכום והמלצות	.10

1. הקדמה

דו"ח זה נכתב לסיכום תהליך מיפוי חברתי שנערך בשני בניינים בשכונת נווה אליעזר שבכפר שלם בתל אביב. למיפוי זה היו שתי מטרות: האחת, לשמש את תושבי המתחם ואת המתכננים מעיריית ת"א ככלי לחשיבה ראשונית על פתרונות תכנון אפשריים במסגרת פרויקט התחדשות עירונית. השנייה, לסייע בבחינת תהליך המיפוי החברתי והשאלות שהוא מעלה: מי יכול לבצע מיפוי חברתי? איזו הכשרה דרושה לשם כך? איך עושים מיפוי חברתי? אילו שאלות יש להפנות לתושבים? כיצד לסכם את תשובותיהם? ולסיום, כיצד להפיק מסקנות תכנון מן המיפוי החברתי?

מהו מיפוי חברתי?

מיפוי חברתי הוא כלי אשר מספק מידע לגבי הפרופיל הסוציו-אקונומי, הצרכים והרצונות של תושבי שכונה או מתחם המיועדים להתחדשות עירונית. כלי זה נועד לשמש חלק מבסיס המידע שעומד לרשות המתכננים וקובעי המדיניות בטרם קבלת החלטות לגבי אופי התכנון המיועד למתחם. המידע המתקבל במסגרת המיפוי החברתי צריך להישקל במקביל למידע נוסף לגבי המתחם, כגון מצבם הפיזי של הבניינים הקיימים, הערכה שמאית של ערכם, בדיקת המענה שנותנת השכונה לצורך בבנייני ציבור ושטחי ציבור, וכו'.

מדוע צריך מיפוי חברתי?

המיפוי החברתי נועד להשיג מספר מטרות שעיקרן הכנסת ההיבט החברתי לשיקולים מקצועיים מתחום התכנון הפיזי:

1. לספק למתכננים ולקובעי המדיניות מידע לגבי תושבי המתחם.
2. לייצר את התושבים לגבי המגמה לבצע התחדשות עירונית בשכונתם.
3. לבחון כיצד התושבים רואים את השכונה בהווה ובעתיד, ואת מקומם בתוכה.
4. לסייע בפיתוח פתרון תכנוני שיהיה מותאם לצרכי התושבים הקיימים.

כיצד מתבצע מיפוי חברתי?

לצורך ביצוע המיפוי החברתי נדרש איסוף נתונים במספר מישורים שונים:

1. יצירת קשר עם התושבים באמצעות תשתית קיימת - כגון עובדים קהילתיים.
2. הגעה לכל דירה במתחם וביצוע ראיונות עם הדיירים באמצעות שאלון.
3. גיבוש דו"ח ובו סיכום הממצאים אשר מוגש לקובעי מדיניות התכנון ולמתכננים.

תיאור העבודה:

לשם עריכת המיפוי בנווה אליעזר, יצרנו קשר עם מספר גורמים בעיריית ת"א. ראשית נפגשנו עם אנשי צוות התכנון של מזרח ת"א, על מנת לאתר מתחם בנוי

המיועד על ידי העירייה להתחדשות עירונית, שטרם קיימת לגביו יוזמה מתקדמת או תכנית בשלבי אישור. מטרתנו הייתה להגיש את הדו"ח בשלב מוקדם של התכנון, מה שיאפשר לעירייה ולקובעי המדיניות לעשות שימוש במידע שבדו"ח ולהביאו בחשבון במגוון השיקולים שישפיעו על מדיניות התכנון של העירייה בכל הנוגע לאופי הבינוי, הצפיפות, נפחי הבנייה ומסלול ההתחדשות העירונית שייבחר. צוות מזרח המליץ על שכונת נווה אליעזר שבכפר שלם. בתוכה נבחרו שני בניינים סמוכים ברחוב צביה לובטקין, שאין לגביהם כרגע יוזמה מתקדמת לשינוי.

המיפוי נערך על-ידי צוות של 14 סטודנטים מן היחידה למעורבות חברתית באוניברסיטת ת"א. הסטודנטים עסקו בפרויקט זה במשך ארבעה חודשים. תחילה ערכנו חמישה מפגשי הכשרה, שנועדו להכין את הסטודנטים לעבודה בשכונה. המפגשים כללו:

1. הרצאה על זכויות חברתיות בכלל וזכויות בתכנון בפרט, ועל אופיים ודרכי פעולתם של ארגוני החברה האזרחית.
 2. הרצאה על התחדשות עירונית בישראל, ועל תפקידו של מיפוי חברתי.
 3. סיור בנווה אליעזר והרצאה מפי מתכנן השכונה בעיריית ת"א, אדריכל רן ברעם.
 4. מפגש עם העובדת הסוציאלית הקהילתית רחל ביטון ממחלקת אפיקים, מזרח ת"א, ועם סגנית מנהלת הרובע, זהביט אלימלך.
 5. בניית השאלונים והכנה למפגש עם התושבים בהנחיית עידו קליינברגר מעמותת "מוזאיקה".
- לאחר מפגשי ההכנה, עברו הסטודנטים בזוגות מדירה לדירה, שוחחו עם תושבים ומילאו בעזרתם את השאלונים. שלב זה ארך ארבעה שבועות, במהלכם נערכו עם הסטודנטים שלוש פגישות נוספות:
1. פגישה משוב ראשוני בעקבות תחילת המיפוי.
 2. לימוד שיטות לסיכום וניתוח השאלונים, בהנחיית חן משגב מאוניברסיטת ת"א.
 3. שיחה לסיכום התרשמותם של הסטודנטים הסוקרים, בהשתתפות פרופ' טובי פנסטר מאוניברסיטת ת"א.
- בעקבות השאלונים שמילאו הסטודנטים, הסיכומים שכתבו בעקבות המיפוי, והדיווחים בעל פה בשיחות עימם, נכתב הדו"ח המסכם.

2. תיאור הבניינים

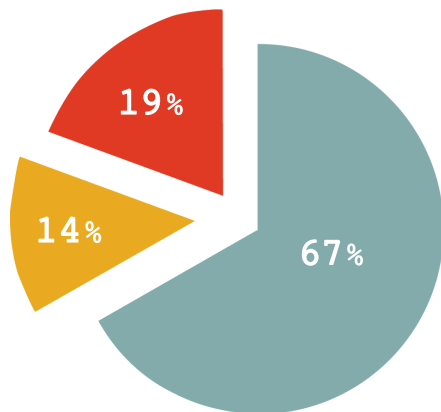
בשני הבניינים יש 95 דירות. שתיים מתוכן בבעלות עיריית תל-אביב ומשמשות כמשרדים, ודירה אחת בבעלות חלמיש היא ריקה. באחת הכניסות חוברו שתי דירות יחד לדירה אחת. קיימות אם כן 91 דירות בהן מתגוררים בפועל תושבים, ומתוכן הסטודנטים הסוקרים יצרו קשר עם 36 בתי אב, שהם כ- 40% מכלל הדירות. עם יתר הדירות לא נוצר קשר, בין השאר עקב סירובם של חלק מן הדיירים לשוחח עם הסטודנטים. במספר מקרים נימקו הדיירים את סירובם: מספר דיירים סירבו לדבר



בטענה שהם דיירי דיור ציבורי והתחדשות עירונית אינה נוגעת להם, וחלק מן העולים החדשים שאינם דוברים עברית היטב סירבו על רקע זה. האוכלוסייה שנסקרה התגלתה כהטרונגנית. נמנו עליה זוגות צעירים, משפחות עם ילדים (בתוכן משפחות חד הוריות), אזרחים ותיקים, הורים עם ילדיהם המבוגרים. רבים מהדיירים הם עולי מדינות חבר העמים. הבניינים:

- צביה לובטקין מס' 8-18, בניין "רכבת" בן חמש קומות ובו 6 כניסות (כאשר לכל כניסה מספר משלה). בבניין זה 4 הכניסות האמצעיות מכילות 10 דירות, ושתי הכניסות הקיצוניות מכילות 9 דירות, בסה"כ 58 דירות, מתוכן 56 דירות מגורים ושני משרדים. אחת מהן בבעלות חלמיש ועומדת ריקה.
- צביה לובטקין מס' 22-28, בניין "רכבת" בן 5 קומות ובו 4 כניסות. 3 מהן מכילות 9 דירות, ואחת מכילה 10 דירות. שתיים מן הדירות חוברו לאחת, כך שבמקום 37 דירות ישנן כיום 36.

3. האוכלוסייה ומאפייניה



סוגי בעלות - מבין הדירות שנסקרו, 24 דירות הן בבעלות פרטית של הדיירים המתגוררים בהן, 5 מתוך הדירות שנסקרו הן בבעלות חברות הדיור הציבורי חלמיש או עמידר, ו-7 דירות מושכרות. בדירות המושכרות שוחחו הסוקרים עם השוכרים אך לא עם בעלי הבית. פירוש הדבר הוא ש 33% מהדיירים עימם שוחחנו אינם בעלי דירתם. נתון זה הוא בעל משמעות רבה

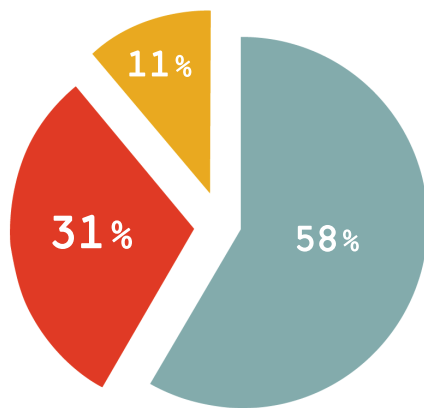


בכל הקשור להתחדשות עירונית.

ווחק בשכונה - רבים מהדיירים מתגוררים בשכונה שנים רבות. רובם בעלי הדירות אך ישנם גם דיירים ותיקים המתגוררים בשכירות או בדיר ציבורי. ב-17 דירות (כמעט מחצית מהדירות שנסקרו) ציינו התושבים כי הם מתגוררים בשכונה מעל 20 שנה. מתוכם, ב-5 (14%) מבין הדירות שנסקרו ציינו הדיירים כי הם חיים בשכונה מעל 40 שנה.

גודל הדירות - בבניינים שנסקרו קיימות דירות של 2 חדרים, דירות 2.5 חדרים, ודירות 3 חדרים.

מספר תושבים בדירה - הדירות בבניינים שנסקרו קטנות יחסית, וברובן מספר קטן של דיירים. מתוך 36 דירות שנסקרו, ב-21 דירות (קרוב ל-60%), גרים בין 1-2 אנשים. בחלק מהדירות הללו (6 דירות) גרים הורה וילד/ה בוגר/ת. מרבית התושבים הללו ציינו כי אינם זקוקים לדירה יותר גדולה. ביניהם היו מספר מבוגרים שציינו כי בעבר התגוררו נפשות רבות בדירה, אך כעת הילדים עזבו וההורים גרים לבדם או בזוג. תושבים אלה ציינו כי היו שמחים לדירה גדולה יותר במטרה



1-2 נפשות ■ 3-4 נפשות ■ 5-7 נפשות

לארח את הילדים והנכדים, אך אינם זקוקים לכך על בסיס יומיומי. ב-11 דירות (כ-30%) מתגוררות 3-4 נפשות, וב-4 דירות (כ-11%) מתגוררות 5-7 נפשות. חלק מהתושבים בדירות הללו ציינו כי הם זקוקים לדירה גדולה יותר.

תת-קבוצה: דיור ציבורי

מבין הדירות שנסקרו, 5 (כ-14%) מן הדירות הן בבעלות הדיור הציבורי באמצעות חברות חלמיש ועמידר. דירה נוספת בבעלות חברת חלמיש עומדת ריקה, ונמסר על ידי השכנים כי היו דיירי דיור ציבורי שגרו בדירה ופוננו ממנה.

שניים מתוך דיירי הדיור הציבורי בבניינים שנסקרו מתגוררים בשכונה תקופה ארוכה (14 ו-18 שנים). מצבן הפיזי של הדירות גרוע והן סובלות מהזנחה, כאשר באחת מהן אין כלל שמשות בחלונות. הדירות קטנות, ובהן שניים או שלושה חדרים. בחלקן קיים חוסר התאמה בין מספר הדיירים לבין גודל הדירה. בשתיים מהדירות אלתרו הדיירים חדרים נוספים כדי להקל על הצפיפות: בדירה אחת הסבו את המטבח לחדר, ובדירה אחרת חיברו את המחסן הצמוד לדירה כחדר נוסף. משפחה של שבע נפשות קיבלה שתי דירות של 30 מ"ר כל אחת, אולם נאלצה לבצע בעצמה את השיפוץ של חיבור שתי הדירות.

מרבית דיירי הדיור הציבורי ציינו כי אינם מיודעים בנוגע למצבם במידה ויתבצע פרויקט של התחדשות עירונית בשכונה. באחת מן הדירות ציינו הדיירים כי נמסר להם מחלמיש שהם יעברו לדירה בפרויקט החדש.

תת קבוצה: שוכרים

מתוך שבעת השוכרים שרואיינו, שניים מתגוררים תקופה ארוכה בשכונה (8 שנים, 20 שנה) ומשפחה נוספת מתגוררת מזה 4 שנים בשכונה. יתר השוכרים מתגוררים פחות מארבע שנים בשכונה. ארבעה שוכרים הביעו רצון להוסיף להתגורר בשכונה. שניים מהם התייחסו לנושא ההתחדשות העירונית וציינו כי הם חוששים שייאלצו לעזוב את השכונה עקב עליית המחירים. שני שוכרים (זוגות צעירים) חושבים לעזוב את השכונה. ארבעה מתוך שבעת השוכרים שעמם נערכו שיחות ציינו במפורש כי הם גרים בבניין מכיוון ששכר הדירה אינו גבוה.

תת קבוצה: אזרחים ותיקים

בתשע מן הדירות שנסקרו מתגוררים דיירים אשר הצהירו שגילם מעל 65 (כ-25% מכלל הדירות שנסקרו). בארבע דירות מתוכן ציינו הדיירים כי אינם דוברים עברית, והראיונות איתם נערכו ברוסית. כמה מהם ציינו בעיות בריאות וקושי לתפקד בחיי היומיום.

בשיחות עם האזרחים הוותיקים הועלו מספר נושאים משותפים: שליש מהם ציינו כי אין בקרבת מקום שירותים חשובים כגון סניפי בנק ודואר, עובדה שמחייבת אותם לנסוע בתחבורה ציבורית כדי לקבל שירותים אלה. בנוסף ציינו מספר דיירים כי אין מספיק חנויות בשכונה, וכי החנויות הקיימות מנצלות מצב זה של חוסר תחרות וגובות מחירים גבוהים. בעוד שהצעירים עורכים קניות מחוץ לשכונה, האזרחים

הוותיקים שרובם משתמשים בתחבורה ציבורית בלבד נאלצים לשלם יותר עבור קניות בחנויות השכונתיות. האזרחים הוותיקים שאינם מתגוררים בקומת הקרקע התייחסו כולם לכך שאין מעלית בבניינים, והעידו כי הדבר מקשה עליהם לצאת מדירותיהם. כל תשעת האזרחים הוותיקים שרואיינו ציינו כי מצבם הכלכלי גרוע, ונקבו בסכומים שהעידו כי הכנסת משק הבית נמוכה מן החציון. חלקם ציינו כי אינם משלמים לוועד הבית בשל קושי כלכלי, או כי הם מאחרים בתשלומים, וכן דיווחו על קושי להשתתף בתשלום עבור שירותי תחזוקה שוטפת של הבניין כגון איטום הגג.

תת קבוצה: עולים חדשים

בארבע עשרה דירות חיים יוצאי ברית המועצות לשעבר (כ-40%). בארבע דירות מתוכן דוברים הדיירים רוסית בלבד. שני דיירים ציינו כי אינם מרגישים שייכים לקהילה, ושניים אף טענו כי השכנים מרעישים ומפריעים וכי בעוד שהעירייה מטפלת בשכונה, התושבים הם שהורסים ומזניחים אותה. מנגד, מספר דיירים אחרים שאינם יוצאי בריה"מ ציינו כי אין להם תקשורת עם העולים החדשים והדבר פוגם ביחסי השכנות בבניין. עם זאת, מדובר במספר קטן של מרואיינים. מרבית הנשאלים לא ראו בעייתיות ביחסים בין יוצאי ארצות שונות.

4. התארגנות הדיירים לתחזוקת הבניינים הקיימים

בשני הבניינים יחד קיימות 10 כניסות. כל כניסה מתפקדת בנפרד - כלומר כל 9 או 10 דירות חולקות חלל כניסה, חדר מדרגות וגג משותף. בחזית הבניין כולו (הפונה לכיוון החלל הפנימי בין הבניינים) קיימת רצועה צרה של שטח, ובצידו האחורי (הפונה לרחוב צביה לובטקין) שטח משותף רחב יותר.

בבניין הארוך יותר (צביה לובטקין 18-8) ישנן 6 כניסות. מתוכן בשלוש כניסות יש ועד בית, הגובה תשלום עבור חשמל וניקיון חדר המדרגות. גובה מיסי ועד הבית 50 ש' לדירה לחודש. בשתי כניסות נוספות ציינו הדיירים כי אין ועד בית. באחת מהן הסיבה היא סכסוכים בין השכנים ויחסי שכנות גרועים, ובשנייה השכנים מתארגנים לתשלום רק כאשר יש בעיה משותפת (כגון צינור שהתפוצץ). התשלומים השוטפים הוזנחו ולכן קיבלו השכנים אזהרה לפני ניתוק החשמל במדרגות. בכניסה נוספת אין ועד בית, אולם אחת הדיירות מנקה את המדרגות וגובה מהשכנים 30 ש' לחודש, ואילו שכנה אחרת אוספת כ-10 ש' מכל דירה עבור החשמל.

בבניין הקצר יותר (צביה לובטקין 28-22) ישנן 4 כניסות. בכלן יש ועד בית הגובה תשלום עבור חשמל וניקיון, ובשתי כניסות אף הוזכר כי דמי הועד משמשים גם לגינון. גובה מיסי ועד הבית נע בין 60 ל-100 ש' לחודש לדירה.

דיירים בשני הבניינים ציינו כי לא כל השכנים משלמים את תשלומי הוועד, וכי התחמקות מתשלום מביאה להזנחה ומעידה על חוסר שיתוף פעולה. מספר דיירים אף ציינו כי נאלצו לשלם עבור תיקונים חיוניים הנוגעים לכניסה כולה (כגון בעיות בביוב, ניקוז המקלט, איטום הגג) ולא קיבלו החזר מכל השכנים, מסיבות כלכליות ואחרות.

5. קשר לשכונה

מעל מחצית מהתושבים (כ-55%) וביניהם בעלי דירה, שוכרים ודיירי דיור ציבורי - תיארו את השכונה כמרחב בטוח וידידותי. רובם מדווחים על היכרות בעיקר עם דיירי הבניין שלהם, אך תחושה נרחבת יותר של משפחתיות וכבוד הדדי בשכונה כולה. עבור כשליש מהנשאלים, מעבר להיכרות ולביטחון קיימים גם קשרי חברות או קרבה משפחתית. לעומת זאת כשליש מהנשאלים מדווחים על קשרי שכנות סבירים ויחס קורקטי לשכונה אך לא מעבר לכך.

כמעט 50% מהנשאלים גרים בבניין מעל ל-20 שנה, ועל כן אין זה מפתיע שרבים מהתושבים רואים בשכונה מקום משמעותי שהם מעוניינים לשמר ולהמשיך לגור בו. מרבית הנשאלים, (25 שהם כ-70% מכלל הנשאלים), ובתוכם בעלי דירות וגם שוכרים, ציינו במפורש כי הם מעוניינים להישאר בשכונה ורואים עצמם גרים בה בעתיד. הסיבות שנתנו הדיירים לכך רבות, מהן כמה סיבות שחזרו על עצמן: מיקום השכונה (קרובה למרכז תל אביב), האווירה הטובה בשכונה (נוחה, שקטה, יחסים טובים בין השכנים, לפי דברי כמה דיירים: "שכונה כמו משפחה"), נגישות טובה לשכונה בתחבורה פרטית וציבורית, בני משפחה שגרים קרוב.

בארבע דירות ציינו הדיירים כי הם היו ממפוני כפר סלמה שהועברו לשיכונים ברחוב צביה לובטקין, בין כבוגרים ובין כילדים שעברו עם הוריהם. שניים מהם התייחסו במפורש אל השכונה כמקום שבו התעצבה ההיסטוריה האישית שלהם וכמקום שמשמר אותה כחלק מההיסטוריה של המדינה. אחת מהן ציינה כי היא ומשפחתה "פלושו עם המדינה" לכפר סלמה, שם גרו בבית גדול על הקרקע, ולאחר מכן פונו לבניין שבו הם גרים כיום ברחוב צביה לובטקין. דייר מבוגר אחר המתגורר בשכונה 60 שנה ציין כי רצונו להתגורר בשכונה "עד הסוף".

כמה מן המרואיינים (5 ציינו זאת במפורש) הביעו רצון לעזוב את השכונה. רובם ציינו כי הסיבה היא האוכלוסייה הקשה והחינוך הדל, ואצל המשפחות הצעירות הדבר הוצג מתוך מחשבה על ילדיהם. כ-16% מהנשאלים היו שמחים לכניסתן של משפחות חדשות לשכונה, צעירות או מבוססות יותר. בקרב המרואיינים שהם עולים מבריה"מ - רובם היו קרובים פחות לקהילה, אך מלבד מעטים, עדיין הרגישו חלק מהשכונה.

שתיים מן המשפחות החרדיות והדתיות (כ-10 משפחות בסה"כ) הביעו מצד אחד קושי על חוסר במסגרות חינוכיות מתאימות נפרדות, אך דיווחו על קשר טוב עם השכנים הלא-דתיים ועל חיבור בין הילדים. הפעילות הדתית - בתי כנסת, שיעורי תורה - צוינה כמקום מפגש חברתי חשוב - במיוחד בהתחשב במחסור במרחבים למפגשים חברתיים נוחים מחוץ לבתים שהעלו המשפחות הללו.

מרואיינים בודדים (3 בסה"כ) ציינו כי קיימים סכסוכים עם השכנים. עם זאת, רבים יותר (9 מרואיינים, כרבע מהנשאלים) האשימו את שכניהם בהזנחה של הבניין, ברעש ובחוסר תרבות דיור. עלו גם דעות מכלילות כלפי דיירים דתיים שאורח חייהם מפריע, כלפי דיירי הדיור הציבורי ואף השוכרים, שנתפסו כחלק מהסיבות להזנחה, וכלפי עולים מבריה"מ שנתפסו כקשים ומרוחקים - אך דעות אלה לא צבעו את היחס לשכונה כולו, ונמצאות בעמד מיעוט.

לסיכום, עבור רבים מהנשאלים, ההיכרות, החום והביטחון בשכונה מהוות סיבות להישאר בה למרות המצב הפיזי הרע של הבניינים.

6. תשתיות ושירותים עירוניים

בעיות תשתית: מעל מחצית מהדיירים ציינו כי ישנן בעיות בתשתיות העירוניות. רובם התלוננו על בעיות חוזרות ונשנות במערכת הביוב, הן זו שבכל בניין והן במערכת העירונית. בנוסף ציינו דיירים רבים כי דרושה הדברה מכיוון שיש בשכונה מכרסמים (עכברים וחולדות), מקקים ויתושים. בעיות נוספות שהעלו הדיירים: כבישים משובשים, מדרכות הרוסות, ובעיות ניקוז בכבישים שגורמות להצפות בחורף. מספר דיירים ציינו כי אין מספיק תאורה ברחוב. באחת מן הכניסות התלוננו הדיירים על מחסור בפחי אשפה והרחקת הפחים שהיו בקרבת הבניין, עובדה הגורמת להשלכת אשפה ברחוב.

טיפול העירייה בבעיות: מעל מחצית הנשאלים אמרו כי הם מרוצים מטיפול העירייה בשכונה וכי רמת ההשקעה של העירייה בשכונה היא טובה. אחד מהם אף טען כי העירייה מטפחת את השכונה ואילו הדיירים הם שאינם שומרים ואף הורסים. כעשרה אחוז מהדיירים סברו שרמת ההשקעה של העירייה בשכונה היא בינונית. 15% אחוז נוספים ציינו כי אינם מרוצים כלל וכי רמת ההשקעה של העירייה בשכונה היא נמוכה מאוד. כ-20% לא קישרו את בעיות התשתית עם הזנחת העירייה אלא סברו כי מצב התשתיות הרעוע נוצר למרות ניסיונות טיפול הולמים מצד העירייה.

תחבורה ונגישות: כ-30% מן הנשאלים ציינו לטובה את התחבורה הציבורית כנוחה, נגישה ושימושית במיוחד. מספר דיירים ציינו כי אין מספיק מקומות חניה, ביניהם דיירת מוגבלת בעלת תו נכה על רכבה. כן הוזכר כי רחוב צביה לובטקין הוצר לאחרונה, ועקב כך קשה לחלוף על פני רכב שבא מהצד הנגדי.

נגישות בתוך הבניין: תושבים רבים שאינם גרים בקומות הקרקע, משפחות צעירות ומבוגרות כאחד, ציינו כי קיים קושי היות שאין מעליות בבניינים. רבים ציינו כי הצורך העיקרי שהם רואים בשיפור הבניין הוא תוספת מעליות.

שטחים פתוחים בשכונה: כ-13% מהנשאלים ציינו את המרחבים הפתוחים לטובה - נהנים מהפארקים ומגני השעשועים שהילדים והנכדים נוהגים לשחק בהם. עם זאת, בקרב הצעירים חזר על עצמו הצורך בהוספת גני שעשועים או מתקנים, עם דגש על הצורך להתאמתם לילדים קטנים. גם בתי הכנסת צוינו לטובה בהקשר של המרחב הציבורי.

לסיכום, באופן כללי מרוצים התושבים ממבנה השכונה, מהשטחים הפתוחים ומהתחבורה הציבורית - אך מעוניינים בטיפול בתקלות תשתית חמורות, בהחלפת צנרת הביוב המשותף, בשיפוץ כללי של הבניינים הישנים והחזיתות המוזנחות ובהסדרת הניקיון - גורמים שפוגעים כרגע באיכות חייהם.

7. מצוקה כלכלית

כמחצית מהנשאלים שנסקרו ציינו כי הכנסת משק הבית שלהם מסתכמת ב- 5500 ש"ח לחודש או פחות. מספר דיירים התייחסו למשלח יד. בין בעלי הכנסה נמוכה נמנים בין השאר עובדים בתחומים הבאים: ניקיון, הסעות, טיפול בקשישים, עבודות תברואה, עבודות בבניין. מספר קטן של דיירים ציינו כי הכנסת משק הבית שלהם גבוהה מ- 5500 ש"ח לחודש, ביניהם עובדים בתחומים הבאים: ראיית חשבון, עבודה בתחום המחשוב, עבודה באוניברסיטה. כ-30% מהנשאלים ציינו כי הם גמלאים ומתקיימים מפנסיה ו/או מקצבאות ביטוח לאומי. כמו כן, דיירים רבים מקבלים הנחה או אף פטור מתשלום ארנונה מסיבות שונות: פנסיה, נכות, אלמנות, משפחה חד-הורית.

המצוקה הכלכלית מתבטאת בבעיות תחזוקה של הבניינים, בעיות המצויות בתחום אחריותם של הדיירים ולא באחריות העירייה: באחת הכניסות החשמל בחדר המדרגות עומד להיות מנותק עקב אי-תשלום החשבון המשותף לשכנים. בכניסה אחרת ציינו דיירים כי אינם יכולים לשלם סכום של 500 ש"ח שנדרש מכל דירה על מנת לזפת את הגג. דיירים רבים התייחסו לבעיות תשתית בבניין עצמו, שכללו צנרת ביוב, מים וחשמל במצב גרוע שגורמים לתקלות מרובות. כמו כן עלה בשיחות רבות נושא של הצפות המקלטים ממי גשם בחורף, מה שגורם לריחות רעים ומטרדים. מספר דיירים ציינו כי נאלצו לממן עבודות תחזוקה חיוניות מבלי ששאר השכנים השתתפו בכך.

8. התחדשות עירונית

נושא ההתחדשות העירונית מוכר למרבית התושבים (מעל 70% גילו מידה מסוימת של בקיאות). מעל 60% נתקלו בעבר הקרוב ביזמים שהגיעו לשכונה, אספו חתימות ועוררו ציפיות. בכל המקרים הפרויקטים לא יצאו לפועל, שתי הסיבות הנפוצות לכישלון המהלכים שעלו מדברי התושבים הן חוסר הסכמה של הדיירים, וחוסר רווחיות מצד היזמים. בנוגע לחוסר הרווחיות, ציינו מספר דיירים כי היזמים ציפו מן העירייה לאפשר בנייה למגורים בשטח של מבני ציבור, ועקב סירוב העירייה לא התקדם הפרויקט. מהשיחות עם הדיירים עלתה מגמה כללית של אי-ודאות ובלבול, כאשר אחת המרואיינות אף ציינה כי ישנן שמועות שנבנה עבורם כעת בניין חדש.

1. יחס לתוספת אוכלוסייה בשכונה במסגרת התחדשות עירונית: הדבר עלה אצל חלק מן התושבים כתקווה להפיכת השכונה לצעירה ותוססת יותר וכן כמבוססת ויצרנית יותר (כ-17% - 6 נשאלים). עם זאת, לא מעט מרואיינים התלוננו על צפיפות קיימת - הן ביחס לגודל הדירות והן ביחס לכמות התושבים בשכונה. כמו כן, עלה הצורך בהרחבת השירותים הציבוריים במקרה של הגדלת השכונה - במיוחד גני ילדים ובתי ספר.

2. יחס לשיפוץ והגדלת הבניינים הקיימים: ב-25% מבתי האב ציינו תושבים כי הם מעוניינים בהרחבת הדירה במסגרת פרויקט התחדשות, מתוך הבנה שלא יוכלו לעשות זאת בעצמם. הסיבות שעלו הן התבגרות הילדים ושיאפה להרחיב את המשפחה.

חלק קטן מהתושבים (16%) שיפצו בעבר את הדירה שבבעלותם, אך חלקם נמנעו משיפוץ בשל ההמתנה לפרויקט ההתחדשות שהובטח. בינתיים חלק גדול מהדירות ומהבניינים סובלים מהזנחה. בנוסף עלה רצון של תושבים רבים (25% מהנשאלים) במעלית וכ- 14% ציינו כי רצונם בשיפור חזית הבניין. שני מרואיינים הביעו חשש ממשי מהתרסקות הבניין ומקריסתו בעת רעידת אדמה.

3. חששות מפני התהליך: מול השאיפות לשינוי ולשיפור עלו גם חששות רבים, במיוחד של האוכלוסייה המבוגרת - הפחד ממעברים מרובים (עלה במפורש אצל כ-10% מהמרואיינים), והחשש מפני חיים באתר בנייה (במקרה של ביצוע תמ"א 38). בקרב שוכרי הדירות הובע חשש שיאלצו לעזוב את הדירות, ורצון לחידוש הבניינים במסגרת תמ"א 38 על מנת שיוכלו להוסיף ולהתגורר בהן.

4. סיבות להתנגד לתהליך: תושבים המתנגדים להתחדשות עירונית ציינו צרכים משמעותיים נוספים של אוכלוסייה מבוגרת - רצון לשמר היסטוריה אישית, קרבה לקופ"ח בה הם משתמשים כיום, שמירה על סביבה מוכרת, ומקרה מיוחד של עובדת סיעוד שגרה בבניין של המטופלת שלה. מעטים (2 מרואיינים מבוגרים) ציינו שאינם מעוניינים בתהליך מכיוון שלא יזכו ליהנות מהפירות בעתיד ובהווה כלל אינם יוצאים מהבית.

רבים מן התושבים גילו בקיאות חלקית בתחום ההתחדשות העירונית, ו-2 מרואיינות בלבד הביעו התנגדות נחרצת. עם זאת, חלק מן התומכים בהתחדשות העלו מגמות, שאיפות או חששות שמתנגשים באופן ברור עם השלכות ההתחדשות העירונית, ובפרט פינוי בינוי. מגמה מובהקת בהקשר זה היא הקושי הכלכלי ש-50% מן המרואיינים ציינו כי הוא מקשה על אחזקת הבניינים הקיימים. קושי זה מתבטא בתשלומי ועד הבית והארנונה, וקשיים בהשתתפות בשיפוצים משותפים של תושבי הבניין הקיימים (14% העידו על קושי שלהם בתשלום, 14% דיווחו על קושי בתשלום של שכניהם, 16% דיווחו על היעדר תשלום לוועד בית בבניין). המגמות הללו מביאות כבר היום להזנחה קשה בחלק מהכניסות - דבר שעלול להחריף מאד בבניין שבו הארנונה וועד הבית יהיו גבוהים בהרבה.

היבט נוסף שעלה כמגמה מובהקת בראיונות (כפי שניתן לקרוא תחת הקטגוריה 'שכונתיות'), הוא חשיבות החיים בשכונה - החברות, הקהילתיות והנוחות-שבמוכר - אשר מתנגש אף הוא עם השלכות אפשריות של תהליכי פינוי בינוי, הן מבחינת תקופת המעבר, הן מבחינת כניסת האוכלוסייה החדשה והן בשל החשש שעקב אי יכולת לעמוד בתשלומים יצטרכו לעזוב את השכונה. שתי המגמות הללו עלו כאמור כמובהקות ועם זאת במקרים רבים לא נלקחו בחשבון כאשר עיצבו המרואיינים את עמדתם ביחס להתחדשות עירונית, ייתכן שבשל חוסר היכרות עם השלכותיה אלה. בקרב דיירי הדיור הציבורי שהשתתפו במיפוי, 4 מהמרואיינים ציינו כי חסר מידע אמין בנוגע להשלכות תהליך פינוי בינוי על זכויותיהם. דיירים אלה לא היו מודעים לכך שקיימת אפשרות שלא יוכלו להמשיך להתגורר בדירה במצב כזה, ומשום כך אף אחד מהם לא הביע חשש מפני תהליכי התחדשות עירונית. שני מרואיינים ציינו כי ידוע להם שהתהליך אינו נוגע להם בתור דייר דיור ציבורי. דייר אחר אמר מפורשות כי הסבירו לו שלא יפגע בתהליך כזה.

חלק קטן מן התושבים לוקח בחשבון את הגדלת העלויות שתביא ההתחדשות העירונית

- הן כשוכרים ששכר הדירה שלהם יעלה והן כבעלי דירות - והם מוכנים לשלם זאת (5 נשאלים - 14% - ציינו זאת במפורש). רוב הנשאלים לא התייחסו לשיקולים הללו, וחלק אף מעדיפים להמשיך לחיות במצב הקיים שכן יודעים שלא יוכלו לשלם יותר. ביחס לבחירה שבין פיננסי בינוי לתמ"א 38 עלו מגמות מנוגדות - כ-20% מהתושבים הביעו ענין בבניה מחדש של הבניינים שנתפסים על-ידם כרקובים מהיסוד ועל כן רוצים פיננסי בינוי (3 נשאלים העלו העדפה מפורשת לבינוי-פיננסי), ואילו אחרים, כ-10%, הביעו עניין בתמ"א 38 כיוון שמסלול זה לא יחייב אותם לעזוב את הדירה.

9. מסקנות מן המיפוי

להלן מובאים נתונים שיש להביאם בחשבון בעת החשיבה על סוגי התחדשות עירונית בשכונה:

1. חסר מידע מהימן לתושבים על מנת להגיע להחלטות:

• **יחס להתחדשות עירונית:** מרבית הדיירים עימם שוחחנו סובלים ממצבה הפיזי של השכונה כיום ומעוניינים בשיפור. גישתם להתחדשות עירונית חיובית והם רואים בה הזדמנות לשיפור תנאי החיים שלהם. אולם, בדיקה מעמיקה יותר מגלה כי עמדתם של דיירים רבים מבוססת על חוסר מידע מהימן ומזויק ועקב כך נתגלו סתירות רבות בדבריהם. סתירות אלה נבעו בין השאר מחוסר ידע מספק לגבי התהליך, המחיר הפיזי, הכלכלי והחברתי, היתרונות והחסרונות. במיוחד בולט הדבר בקרב דיירי הדיור הציבורי.

• **דיירי דיור ציבורי -** אינם מעודכנים בנוגע לזכויותיהם. ידוע להם כי החברה המשכנת היא בעלת הדירה ולכן הם לכאורה אינם מהווים צד בעסקה. לצד זאת, אף אחד מדיירי הדיור הציבורי שהשתתפו במיפוי לא ידעו מהם הפתרונות שמציעות החברות המשכנות לדייריהן במסגרת התחדשות עירונית, מהן העלויות הנלוות לכל פתרון, ומה האלטרנטיבות העומדות בפניהם.

• **יחס לציפוף מתון (כדוגמת תמ"א 38) -** 25% מן הנשאלים ציינו כי הם מעוניינים בשדרוג הבניין הקיים: תוספת מעלית, הגדלת הדירה, שיפור חזיתות, החלפת התשתיות וחיזוק הבניין.

• **יחס לציפוף קיצוני (כדוגמת פיננסי-בינוי) -** מספר תושבים ציינו כי לדעתם לא ניתן לשפץ את הבניינים ויש להרוס ולבנות אותם מחדש. אולם, לאור הנתונים על עלויות התחזוקה של בניינים גבוהים, אחוז קטן בלבד סבור שיוכל לעמוד בעלויות אלה (14% בלבד). לעומתם, 50% ציינו קושי כלכלי שימנע מהם לגור בבניין יקר לתחזוקה, ו-70% מכלל הנשאלים ציינו כי הם מעוניינים להישאר אך לא יוכלו להרשות זאת לעצמם.

• **יחס לתוספת אוכלוסייה בשכונה -** כ-17% מהנשאלים רואים בחיוב תוספת אוכלוסייה בשכונה. אולם תוספת גדולה שתושג על ידי ציפוף גבוה תביא, כאמור, לעלויות תחזוקה גבוהות שעלולות להדיר את האוכלוסייה הקיימת. בנוסף, רבים מציינים את יחסי השכנות הטובים כאחת האיכויות החשובות בשכונה כיום. יחסים

טובים אלה נובעים בחלקם מקנה המידה האנושי שבו 9-10 דירות חולקות כניסה משותפת וכל הדיירים מכירים את שכניהם. שינוי גדול במספר הדיירים יביא בהכרח גם לשינוי בדפוסי השכנות ולהגברת האנונימיות בין הדיירים. לסיכום, בהתחשב בנתונים אלה, נדרש מתן מידע מקיף ומפורט לגבי האפשרויות השונות להתחדשות עירונית בשכונה, ולגבי המשמעויות הכלכליות והחברתיות של כל מסלול. מידע כזה חיוני על מנת לאפשר לדיירים לקבל החלטות מושכלות לגבי עתידם בשכונה.

מידע זה צריך להינתן על ידי גוף שהדיירים יכולים לתת בו אמון, ולא על ידי יזם או גורם שנתפס על ידי התושבים כבעל אינטרסים ישירים בפרויקט. בנוסף, כפי שנזכרנו במיפוי, קיים מספר גדול של דיירים שאינם יכולים לקבל מידע באמצעים מקובלים (כגון אספת דיירים, גלישה באינטרנט). לכן חיוני לאתר דיירים אלה (ביניהם אוכלוסייה קשישה או שאינה דוברת עברית) ולהנגיש לה את המידע באופן אישי על ידי ביקור בית.

2. יש צורך בדיור ציבורי ודיור להשכרה:

שליש מהדירות שנסקרו אינן מאוכלסות על ידי בעליהן, אלא על ידי שוכרים או דיירי דיור ציבורי. פירוש הדבר כי פתרון עתידי של התחדשות עירונית צריך שיכלול גם דיור ציבורי וגם דיור להשכרה. יתרה מזאת, לשוכרים ולדיירי הדיור הציבורי צפוי קושי ניכר לשוב ולגור בדירות המחודשות, עקב ההתייקרויות הצפויות: עליה בשכר דירה (הן הפרטי והן הציבורי, כאשר כרגע החברות המשכנות מצפות מדייריהן לשלם שכ"ד במחיר שוק על ההפרש בגודל בין הדירה הקיימת לדירה החדשה), עליה בתשלומי הארנונה, עליה בהוצאות התחזוקה. כמה מהשוכרים ציינו כי הם חוששים שיצטרכו לעזוב, ומעוניינים בפתרון שיאפשר להם להוסיף לגור בדירה גם בזמן הבניה וגם לאחריה.

בהתחשב בנתון זה, הדיור החדש צריך להיות מתוכנן באופן שהתייקרות זו לא תהווה מכשול להישארות דיירים שאינם בעלי דירות:

- שילוב דירות קטנות. ככל שמדובר בדיור ציבורי, צריך לאפשר לדיירים לחזור לדירות באותו גודל כדי שלא יועלה שכר הדירה, או לחילופין נדרש כי החברה המשכנת תאפשר להם להתגורר בדירה גדולה יותר ולא תגבה עבורה שכ"ד גבוה מהמקורי.

- השארת תשלומי הארנונה ללא שינוי.

- שילוב בנייה נמוכה שהוצאות התחזוקה שלה נמוכות.

- מציאת מנגנונים לתשלום הוצאות התחזוקה. ככל שמדובר בדיור ציבורי, על החברה המשכנת לדרוש מהיזם פטור על עלייה בהוצאות התחזוקה או לשאת בעצמה בעלויות הנוספות.

3. יש למצוא דרכים לאפשר לתושבים להישאר בשכונה:

מחצית מהתושבים שהשתתפו במיפוי גרים בשכונה זמן רב, בסדר גודל של 20 שנה

ומעלה. 70% מכלל הנשאלים, כולל בעלי דירות, שוכרים ודיירי דיור ציבורי, ציינו כי הם מעוניינים להישאר בשכונה ורואים עצמם חיים בה בעתיד. נתון זה מצביע על אוכלוסייה יציבה לאורך זמן שאינה מעוניינת בהתחדשות עירונית כאמצעי וכהזדמנות לעזוב את השכונה, אלא להיפך, מעוניינת ליהנות מפירות ההתחדשות העירונית כתושבי השכונה המחודשת.

נתון זה מחייב חשיבה כיצד ניתן להגיע לבניה חדשה שתאפשר לדיירים הקיימים להישאר ולגור בשכונה, בעיקר בפרמטרים שהוזכרו לעיל כשמדובר על שוכרים ודיירי דיור ציבורי, אך גם ביחס לבעלי הדירות יש לשלב פתרונות שימנעו עלייה קיצונית בעלויות התחזוקה והארנונה.

4. יש לכלול בפרויקט החדש דירות קטנות:

כיום קיימות בבניינים שנסקרו דירות קטנות בלבד, שגדלן 2 חדרים, 2.5 או שלושה חדרים. מסלולי ההתחדשות העירונית המקובלים כיום כוללים כולם הגדלה של הדירות הקיימות. אולם, במיפוי שערכנו עולה כי רק 20% מהנשאלים ציינו כי הם זקוקים לדירה גדולה יותר. לעומת זאת, 60% מהדירות שנסקרו מאכלסות בין 1-2 דיירים. חלקם ציינו כי אינם זקוקים לדירה גדולה יותר, ואחרים מוכנים להסתפק בדירה בגודל דומה מתוך הבנה כי הגדלת שטח הדירה יגרור הוצאות נוספות בהן לא יוכלו לעמוד.

בהתחשב בנתון זה, יש לכלול בפרויקט החדש דירות 2-3 חדרים עבור דיירים קיימים שרצונם בכך. במידה וההתחדשות תכלול הרס הבניין הקיים, הבניין החדש צריך לכלול גם דירות בגדלים אלה. במידה וההתחדשות תכלול שיפוץ/תוספת על הבניין הקיים, יש לשקול השארתן של חלק מהדירות בגדלן הקיים. דיירים שיבחרו בדירת-תמורה שאינה גדולה מדירתם הנוכחית, צריך שיפוצו על זכויות הבניה שלהם באופן כלשהו: קבלת שתי דירות-תמורה קטנות במקום דירה אחת גדולה, או קבלת דירת-תמורה קטנה והיתרה בכסף.

5. יש לטפל ספציפית באזרחים ותיקים:

25% מן הנשאלים במיפוי זה הם אזרחים ותיקים. כולם ציינו כי מצבם הכלכלי אינו טוב וכי הם מתקשים גם כיום לעמוד בהוצאות התחזוקה של הדירות. בנוסף, חלקם דיברו על חששות וחרדות מפני שינוי קיצוני בסביבת מגוריהם, על חששות מפני מגורים באתר בניה, ועל כך שחלק מהתהליכים (כדוגמת פינוי בינוי) אורכים זמן רב וספק אם יראו את התוצאה בימי חייהם. בעיה נוספות שהעלו אזרחים ותיקים היא הקושי בניידות, ובמיוחד עקב העדר מעליות בבניינים הקיימים. אולם הקושי בניידות פירושו שרבים מהם אף אינם מגיעים לפגישות דיירים ולא יהיו מיוצגים בהליך רגיל של התחדשות עירונית. בנוסף, כמה מהאזרחים הוותיקים אינם דוברים עברית ועובדה זו מגבירה את חוסר המעורבות שלהם בקהילה בכלל ובהתחדשות עירונית בפרט.

בהתחשב בנתון זה, יש להקדיש תשומת לב מיוחדת לאוכלוסיית האזרחים הוותיקים בשכונה, על ידי מינוי עובד/ת קהילתי/ת שתהיה בקשר רציף עם תושבים אלה.

אוכלוסייה זו זקוקה ל"תכנון מסנגר" שיתבטא בשלושה תחומים:

- האחד, הנגשת המידע לתושבים אלה בשפה המובנת להם ובאופן שיוכלו לקחת בו חלק (לדוגמה, במקרים רבים לאוכלוסייה זו אין גישה למידע ממוחשב/תקשורת באינטרנט/טלפון חכם וכו').
- השני, זיהוי האינטרסים של אוכלוסייה זו וייצוגה בפורומים שונים אשר בד"כ אינה מיוצגת בהם עקב קושי פיזי להגיע ולהשתתף (בגלל קשיי תנועה/נגישות/מצב בריאות וכו'), על מנת להבטיח שילוב פתרונות תכנון שיתאימו לאוכלוסייה זו ולצרכיה (אספות דיירים, מ"מ מול העירייה/היזם/האדריכל וכו').
- השלישי, ליווי אישי לאורך כל התהליך ואף עם סיומו, כדי להבטיח מעבר חלק של שלבים קשים הדורשים מאמץ פיזי ונפשי (כגון: מציאת דירה חלופית, מעבר לדירה זמנית, חיים באתר בניה, הסתגלות לשינוי בסביבה המוכרת).

6. יש לשלב פתרונות תכנון מותאמים ליכולת הכלכלית של האוכלוסייה:

30% מן הנשאלים דיווחו כי הם גמלאים ומתקיימים מפנסיה ו/או קצבאות ביטוח לאומי. מחצית מכלל הנשאלים ציינו כי הכנסת משק הבית שלהם נמוכה מהחציון (5500 ₪ לחודש ברוטו). עקב כך, קשיי תשלום הם המכשול העיקרי בפני תחזוקת הבניינים הקיימים. שכנים רבים אינם משלמים או אינם משתתפים בהוצאות נקודתיות.

בהתחשב בנתון זה, יש חשש כי המגורים בבניינים משודרגים (או חדשים לגמרי) יהיו מעבר להישג ידם של התושבים הקיימים. במקרה כזה, צפויות שתי אפשרויות: האחת, כי תושבים המעוניינים לגור בשכונה יידחקו ממנה ויאלצו לעזוב; והשנייה, כי התושבים הנוכחיים יגורו בדירותיהם החדשות ולא ישתתפו בעלויות התחזוקה, מה שיגרום להידרדרות מצבם של הבניינים החדשים/מחודשים תוך זמן קצר ולחזרתן של בעיות ההזנחה והתחזוקה הלקויה הקיימות כיום, אולם בסדר גודל חמור הרבה יותר.

כדי להימנע ממצב זה, דרושים מגוון פתרונות תכנון, וביניהם: שיפוץ ושדרוג חלק מהבניינים הקיימים ללא תוספות בניה, שילוב בניינים נמוכים שעלות אחזקתם נמוכה, שילוב פתרונות תמורה שונים עבור הדירה הקיימת, שילוב מנגנונים למימון תחזוקה לבניינים החדשים.

10. סיכום והמלצות

ממצאי המיפוי מציגים תמונה מורכבת של האוכלוסייה, צרכיה ורצונותיה. ראשית, מבין שני הבניינים שנסקרו רק 40% מן התושבים שוחחו עם הסוקרים, כך שהמידע שבידינו אינו מייצג בהכרח את כל תושבי הבניינים. מובן מאליו כי שני בניינים אלה שנבחרו כבניינים "מייצגים", אינם בהכרח מלמדים אותנו על אוכלוסיית יתר הבניינים בנווה אליעזר.

על אף ההסתייגויות הללו, בהתחשב באוכלוסייה המגוונת שהשתתפה במיפוי, ניתן להניח כי פתרונות תכנון שונים שיוצעו תוך התחשבות בדברי התושבים עשויים להתאים גם לצרכיהם של מספר גדול יותר של תושבי השכונה. לכן מובאות כאן המלצות הן בנוגע להתארגנות התושבים והן בנוגע לסוגי הבינוי העתידי.

1. המלצות בנוגע להתארגנות תושבים:

1.1 הקמת מנגנון הסברה והעברת ידע: כאמור לעיל, תושבים רבים חשים כי אין בידיהם מידע מספק וכלים לבצע החלטות חשובות. חשוב שמידע אשר יועבר לתושבים יתפס על ידיהם כשקוף, מקיף ואמין, ולא כמוטה על ידי אינטרסים כלשהם (כמו לדוגמה מידע המועבר על ידי יזם/"קבלן חתימות"). לכן מומלץ כי העירייה תייצר פלטפורמה לצורך העברת המידע בה ישתפו פעולה גורמים שונים כגון: חברה עירונית, שירותי העבודה הקהילתית בשכונה, אוניברסיטת תל אביב, עמותות מהמגזר האזרחי. העברת המידע על ידי גוף משולב זה יכולה להיעשות באמצעות מפגש תושבים, חלוקת חומר כתוב (בשפות שונות), פרסום אתר אינטרנט ומספר טלפון אליו ניתן לפנות. חשוב שתהיה לתושבים "כתובת" אליה יוכלו לפנות בשאלות ובעיות בכל שלבי הפרויקט.

1.2 התייחסות ממוקדת לאוכלוסייה מבוגרת: כאמור לעיל, אוכלוסייה זו זקוקה לליווי מקצועי לאורך כל הפרויקט, שיתבצע באופן פרטני בדירות התושבים. ליווי כזה יבטיח כי המידע הועבר לאוכלוסייה זו בשפה מובנת ובאופן ברור, כי האינטרסים שלה מיוצגים, וכי היא תקבל את התמיכה הפיזית והנפשית הדרושה לה.

1.3 התייחסות ממוקדת לדיירי הדיור הציבורי: על החברות המשכנות ליידע את דייריהן בכל הנוגע למעמדם, זכויותיהם והאפשרויות העומדות בפניהם בפרויקט של התחדשות עירונית. על החברות המשכנות להתנהל בשקיפות מול הדיירים בכל שלבי התכנון ולשתפם בקבלת ההחלטות.

1.4 הקמת נציגות תושבים: מדברי הנשאלים עלה כי התושבים אינם מאורגנים וכי יש להם אינטרסים רבים ושונים בכל הנוגע לשינוי סביבתם הפיזית. נדרש לסייע לתושבים להקים נציגות אשר תשקף את מגוון הדעות והצרכים על מנת להניח בסיס ליצירת הסכמות בין התושבים לבין עצמם ובינם לבין העירייה/היזם/האדריכל בכל הנוגע לתכנון הרצוי. כמו כן, כפי שיפורט בסעיף הבא, ישנם יתרונות רבים לביצוע פרויקט התחדשות עירונית בכמה בניינים ביחד, אולם מצב זה דורש סיוע בהתארגנות של תושבים רבים יותר.

2. המלצות בנוגע לתכנון:

2.1 שמירה על התכנון השכונתי הקיים: מדברי התושבים עולה כי רבים מרוצים ממבנה השכונה: החללים שבין הבניינים, גינות המשחק ובנייני הציבור הקטנים (בית הכנסת, טיפת חלב, גן ילדים), ומעונניינים בשדרוג ושימור של חללים ומבנים אלה. לכן מומלץ שפתרון עתידי של התחדשות עירונית ייעשה בהתייחס לתכנון העירוני הקיים בשכונה, תוך ניסיון לשמר ולחזק את הפונקציות שמקיים אופן התכנון כיום.

2.2 ציפוף מתון: לדעתנו, שיפוץ הבניינים וציפוף מתון יאפשרו לשמור על מבנה השכונה הנוכחי. פתרון כמו תמ"א 38 במסלול עיבוי אשר יוסיף 2.5 קומות לבניינים הקיימים יאפשר שמירה על האיכויות הקיימות בחללים שבין הבניינים.

2.3 שדרוג מבנים קיימים: תוספת מתונה של דיירים חדשים במסגרת תמ"א 38 במסלול עיבוי תאפשר גם לשמור על איכויות חברתיות (היכרות עם השכנים, אווירה שכונתית). בנוסף, תוספת כזו עשויה לענות על צרכים חיוניים ומידיים שעלו בשיחות עם התושבים: הוספת מעלית, חיזוק הבניין והחלפת התשתיות.

2.4 תכנון גמיש: עם זאת, עולה הצורך בחשיבה מורכבת על הפתרון האדריכלי. ראשית, דיירי הדירור הציבורי עומדים כיום בפני ברירה לשלם שכ"ד במחיר שוק על תוספת השטח שתתווסף לדירתם. שנית, במרבית הדירות שסקרנו גרים כיום 1-2 דיירים, אשר אינם זקוקים או מעוניינים בדירה גדולה יותר.

משום כך, רצוי כי לפחות חלק מן הדירות של החברות המשכנות ושל התושבים הקיימים (על פי רצונם) תהיינה בגודל זהה לגודל הקיים כיום.

2.5 תכנון נגיש מבחינת עלויות התחזוקה: מהמיפוי עולה כי גם כיום, בבניינים שעלות תחזוקתם נמוכה מאוד, מתקשים חלק מן התושבים לממן תיקונים חיוניים ותחזוקה שוטפת. לכן חיוני שהתכנון החדש יכוון לבינוי שהתושבים יוכלו לתחזק ברמה סבירה. בינוי כזה מאופיין בגובה נמוך ובמערכות פשוטות יחסית. על סמך המיפוי החברתי, מומלץ לעודד ביצוע התחדשות בכמה בניינים בו-זמנית ולנייד זכויות ביניהם:

א. בדירות מסוימות יהיה "עודף" זכויות בניה (דירות שדייריהן יבחרו לא להגדילן) שניתן יהיה להעבירו לבניין אחר. כנזכר לעיל, יש לפצות דיירים אלה על זכויות הבניה שלהם באופן כלשהו: קבלת שתי דירות-תמורה קטנות במקום דירה אחת גדולה, או קבלת דירת-תמורה קטנה והיתרה בכסף.

ב. שיטה זו תאפשר להחליט אם יש צורך כי בבניינים מסוימים יבוצע חיזוק ושדרוג ללא תוספת קומות, מצב שישאיר את עלויות התחזוקה נמוכות ככל האפשר.

2.6 קשירה בין התחדשות עירונית בנווה אליעזר לבין בניה חדשה: יש לאפשר ניווד זכויות (למשל במקרה שבניין ישופץ ללא תוספת קומות) לבנייה חדשה בתחום כפר שלם או בתחום הרשות המקומית.

2.7 ניווד זכויות בניה: יש לאפשר ניווד זכויות כזה גם במקרה שמצבו ההנדסי של בניין לא יאפשר את שיפוצו ותיזדרש הריסה ובניה מחדש. על מנת לא להביא לבניית מגדל ועם זאת לאפשר כדאיות כלכלית לתכנית, יש לפצל את זכויות הבניה הדרושות בין המגרש בנווה אליעזר לבין מגרש נוסף.

2.8 יש לבחון שילוב של תמ"א 38 במסלול הריסה ובניה מחדש. שילוב של בניין גבוה יותר בחלק מהחללים העירוניים הקיימים לא יגרע מאיכויותיהם. אולם עלויות התחזוקה בבניין כזה צפויות להיות גבוהות ולכן פתרון כזה צריך להיות נקודתי ולא סדרתי. כפי שנזכר לעיל, בבניינים הגבוהים יש לדאוג לשילוב מנגנונים למימון תחזוקה לתושבים הקיימים.

2.9 צרכי ציבור: פתרונות המוסיפים יחידות דיור צריכים להיבחן אל מול היצע השירותים הציבוריים על מנת לא לפגוע באיכות החיים בשכונה.

2.10 פינוי-בינוי: לא מומלץ לבצע פינוי-בינוי במתחם שנסקר. פתרון זה אינו

רצוי הן מכיוון שיקשה לשמר את האיכויות של החללים הציבוריים בין הבניינים כאשר חלק מהבינוי גבוה מאוד, והן משום שעלויות התחזוקה בבניין רב קומות גבוהות מאוד ולא יאפשרו לתושבים הרוצים בכך להישאר ולגור בו. לחילופין הבניין עלול להידרדר מבחינה אסתטית, תברואתית ובטיחותית אם לא יתוחזק כראוי.

לסיכום, מומלץ לבצע שילוב של מספר פתרונות תכנון: תמ"א 38 ללא תוספת קומות, תמ"א 38 עם תוספת קומות במסלול עיבוי, תמ"א 38 במסלול הריסה ובנייה מחדש, ניווד זכויות בניה למגרש אחר. כמו כן מומלץ לשלב גדלים שונים של דירות, כולל דירות שיישארו (בהתייעצות עם הדיירים והחברות המשכנות) בגדלן הנוכחי, תוך פיצוי הדיירים על זכויות הבניה שלא ימומשו בדירתם.

תכנון מגוון, בשילוב עם ליווי חברתי, יאפשר למספר רב ככל האפשר של דיירים למצוא פתרון שיהלום את הצרכים והרצונות שלהם. הדבר נכון גם לגבי דיירים חדשים שיגיעו לגור בבניינים המשודרגים. כך ניתן יהיה לחדש ולשדרג את הסביבה הבנויה, מבלי להדיר ממנה את האוכלוסייה הקיימת שרובה מעוניין להישאר ולגור בשכונה המחודשת. עם זאת, תתאפשר תוספת מתונה של יחידות דיור שתביא לציפוף מתון אשר לא יפגע באיכויות הפיזיות והחברתיות הקיימות כיום בשכונה.

תודות:

לנעה דגוני, מתמחה בתכנית עמיתי זכויות האדם במרכז מינרבה לזכויות האדם באוניברסיטה העברית בירושלים, ולמאיה פרנקפורטר מעמותת במקום, שבלעדי העזרה, הייעוץ והתמיכה שלהן לא היה הפרויקט יוצא אל הפועל.

ליחידה למעורבות חברתית באוניברסיטת תל אביב, ומנהלות פרויקט 'מתחברים' רחלי ורשבסקי והדס וייל-לביא, שאיפשרו לנו לערוך מיפוי חברתי בנווה אליעזר וליוו את תהליך הלמידה והעבודה עם הסטודנטים.

לסטודנטים שבחרו לעבוד איתנו במסגרת תכנית 'מתחברים' והיו שותפים מלאים לבניית המיפוי החברתי ואחראים לביצועו: רומן גרינשטיין, אלונה טורוחוב, טל לוי, יואב רסקין, מרגריטה רומנץ, מישה דנילוב, שיר טלאור, עמוס ויינטרוב, עוז כפרי, ערן קדוש, אראייה לוסיטו אייזנטל, מתן שמיר, מעיין דגון והיא-לי חפר.

לאנשי עיריית ת"א שסייעו לנו במידע ובייעוץ: אדריכל רן ברעם, עו"ס רחל ביטון ותמר בלונדר ממחלקת אפיקים - מזרח ת"א, זהבית אלימלך מנהלת פרויקטים ופעילויות - רובע דרום מזרח.

תודה לכל השותפים שליוו אותנו בתהליך: חברי ועדת ההיגוי מלכה גרינברג, פרופ' טובי פנסטר, ד"ר ארז צפדיה, שולמית גרטל.

תודה לד"ר אלישבע סדן, לעו"ס לאני טל, לעידו קליינברגר ורותם נגר ממוזאיקה - המרכז ליישוב סכסוכים בהסכמה, ולחן משגב - על ליווי, תמיכה וייעוץ שתרמו תרומה משמעותית לפרויקט בשלביו השונים.

במקום מתכננים למען זכויות תכנון (ע"ר)
بمكوم مخططون من اجل حقوق التخطيط
Planners for Planning Rights BIMKOM