

מיפוי חברתי ברחוב נורוק 1,3,5 ו-7 רמת אליהו, ראשון לציון



הקואליציה לצדק חברתי

בהתחדשות עירונית

יולי 2018

הקואליציה לצדק חברתי בהתחדשות עירונית

עמותת 'במקום' - מתכננים למען זכויות תכנון: במקום - מתכננים למען זכויות תכנון הוקמה על ידי מתכננים/ות ואדריכלים/ות, במטרה לחזק את הקשר בין מערכות התכנון לזכויות האדם. העמותה פועלת בכלים מחקריים ומקצועיים כדי לקדם שוויון זכויות וצדק חברתי בתחומי התכנון, הפיתוח והקצאת משאבי קרקע, ומסייעת לקהילות המצויות בנחיתות מקצועית, כלכלית או אזרחית בכל הנוגע למימוש זכויותיהן בשדה התכנון.

מרכז 'הגר' - מחקר ופיתוח מדיניות דיור חברתי: המרכז הוא גוף אוניברסיטאי הפועל בפקולטה למשפטים באוניברסיטת תל אביב והוקם על מנת לפתח ידע וכלים חדשים בתחום הדיור ולקדם מדיניות שתאפשר דיור הולם, נגיש ובהישג יד לבעלי הכנסה בינונית ונמוכה. המרכז פועל באמצעות מחקר אקדמי יישומי, גיבוש הצעות חקיקה, פיתוח כלי מדיניות חדשים וליווי פרויקטים 'מחוללי שינוי' בתחום הדיור.

אגודת יהודי אתיופיה: אגודת יהודי אתיופיה, אשר קמה ב-1993, פועלת לקידום מדיניות שוויונית, סגירת פערים ושיפור תנאי החיים ליוצאי אתיופיה בישראל באמצעות פעילות מול מקבלי ההחלטות, תקשורת, חקיקה, כלים משפטיים, ועוד. האגודה פועלת בכל הרמות והדרגים של קובעי המדיניות ובחברה כדי לשנות את התפיסות הרווחות הממקמות את יוצאי אתיופיה כקבוצה אחידה וחלשה. אנו שואפים להטמיע את התפיסה שיוצאי אתיופיה הם קהילה הטרוגנית, חלק בלתי נפרד מהמרקם החברתי-כלכלי-תרבותי של ישראל, על מנת ליצור חברה מתוקנת וצודקת, ללא דעות קדומות, פטרונות, אפליה על רקע אתני וסטראוטיפים גזעניים.

תנועת 'תרבות': היא תנועה ארצית שמפעילה רשת של אמנים-מחנכים שיוצרים תרבות ואמנות מקורית יחד עם הקהילות בפריפריה הגיאוגרפית. בנוסף, תנועת תרבות משמשת כמסלול הגשמה לנוער וצעירים יוצרים הפועלים לעיצוב דמותה של החברה הישראלית.

תוכן העניינים

מבוא	3
1. שכונת רמת-אליהו	4
1.1 מיקום ונתונים	
1.2 רקע על השכונה, היסטוריה ומעמד עכשווי	
1.3 אוכלוסייה וחברה	
1.4 פרויקט בינוי-פינוי-בינוי	
2. מיפוי חברתי ברחוב נורוק 7.5.3.1	6
2.1 בחירת מתחם למיפוי חברתי	
2.2 מטרת המיפוי החברתי במתחם	
2.3 רחוב נורוק 7.5.3.1 ו-7	
2.3.1 הבניינים	
2.3.2 התושבים	
2.4 התחדשות עירונית במתחם	
3. המיפוי עצמו	9
3.1 מהלך המיפוי	
3.2 תחומי המיפוי	
3.2.1 היבטים חברתיים	
3.2.2 היבטים פיזיים מרחביים	
3.2.3 התחדשות עירונית	
תובנות והמלצות	16
סיכום	18
נספחים	

מבוא

המיפוי החברתי ברחוב נורוק 1,3,5 ו-7 נערך על-ידי הקואליציה לצדק חברתי בהתחדשות עירונית - קואליציה המורכבת מארגוני חברה אזרחית ואקדמיה, ששמו להם למטרה להטמיע היבטים חברתיים בתהליכי התחדשות עירונית בישראל. הארגונים החברים בקואליציה הם: עמותת 'במקום' - מתכננים למען זכויות תכנון, מרכז 'הגר' - מחקר ופיתוח מדיניות דיור חברתי, אגודת יהודי אתיופיה ותנועת 'תרבות' - אמנות, חינוך, קהילה.¹

במסגרת פעילות הקואליציה ניתן דגש מיוחד לאוכלוסיית יוצאי אתיופיה וצרכיה ולמדיניות הדיור הממשלתית כלפיה. הקואליציה שואפת לסייע ליוצאי אתיופיה בהתמודדות עם תהליכי התחדשות עירונית לשם העצמתם והגברת יכולתם להשפיע על חייהם עצמם.

הקואליציה פועלת, מצד אחד, מול קובעי מדיניות בכנסת, במשרדי הממשלה וברשות להתחדשות עירונית, בניסיון לחדש חקיקה, לתקן חוקים ולקבוע נהלים המתחשבים בסוגיות חברתיות. ומצד שני, פועלת הקואליציה ברמה המקומית מול מינהלות להתחדשות עירונית המוקמות בזו אחר זו בערים ברחבי הארץ. ברמה המקומית מתמקדת הקואליציה בשכונת רמת-אליהו שבראשון-לציון, שכונה בה מקודם פרויקט בינוי-פינוי-בינוי רחב היקף שעתיד לשנות את פניה.

מסמך המיפוי כולל שלושה פרקים:

פרק מספר 1 - שכונת רמת-אליהו - עוסק בשכונת רמת-אליהו ותושביה והוא מבוסס על נתונים של הלמ"ס, עיריית ראשון-לציון ומינהלת פינוי-בינוי רמת-אליהו

פרק מספר 2 - מיפוי חברתי ברחוב נורוק 1.3.5.7 - מתמקד במתחם המיפוי ובאוכלוסייה המתגוררת בו והוא מתבסס על נתונים כלליים שנאספו במהלך המיפוי החברתי במתחם, כולל מידע שהתקבל מהמראיינים לגבי שכניהם שלא רואיינו (למשל בנוגע לארץ המוצא והגיל).

פרק מספר 3 - המיפוי עצמו - מביא את המידע שעולה מ-45 ראיונות עומק שנערכו במתחם. הנתונים הכלולים בו מתייחסים אך ורק לדבריהם, עמדותיהם ורצונותיהם של המראיינים הקשורים למחצית מהדירות במתחם. בסוף המסמך צרפנו חלק של תובנות והמלצות העולות משלושת הפרקים של המסמך.

¹ לפרטים על הארגונים המרכיבים את הקואליציה ראו נספח מס' 1
3

1. שכונת רמת-אליהו

1.1 מיקום ונתונים

שכונת רמת-אליהו ממוקמת במערב ראשון-לציון. השכונה גובלת בכביש ארצי מס' 4 ממזרח, בדרך משה דיין מדרום, בשכונת הווילות נווה-ים ממערב ובשטחי בור חוליים של העיר חולון מצפון. שטח השכונה כ- 1,200 דונם וקיימות בה היום 3,837 יחידות דיור.

1.2 רקע על השכונה, היסטוריה ומעמד עכשווי

רמת-אליהו היא השכונה הוותיקה ביותר במערב ראשון-לציון. השכונה נוסדה, כישוב נפרד, בשנת 1936 על ידי חברת "עזרה וביצרון" כדי לשכן משפחות של פליטים יהודים משכונות גבול תל אביב-יפו שנמלטו מבתיים בתחילת מאורעות 1936.² בשנת 1965 סופחה השכונה מוניציפאלית לראשון-לציון ושנה לאחר מכן שונה שמה ל"רמת-אליהו" על שם אלי כהן.

בשנות החמישים והשישים, הוקמה במקום מעברה ובמקביל הוקמו שיכונים לעולים. בשנים אלה שוכנו בשכונה עולים חדשים מצפון אפריקה, תימן, רומניה והבלקן. גם בעשורים הבאים קלטת השכונה גלי עליה, מצפון אפריקה ומרומניה. החל משנת 1990 הגיעו לשכונה עולים בעיקר מאתיופיה וממדינות ברית המועצות לשעבר.

עם השנים התפתחה העיר ראשון-לציון מערבה וסביב רמת-אליהו הוקמו שכונות חדשות. מרכז המסחר, בילוי ותעסוקה (מב"ת) המערבי של ראשון, השני בגודלו בעיר, התפתח ממערב לרמת-אליהו, במרחק הליכה קצר. רמת-אליהו הפכה משכונת קצה לשכונה מרכזית הן ברמה המוניציפלית והן ברמה הארצית. ואולם, למרות המיקום המרכזי נותרה השכונה מאחור.

1.3 אוכלוסייה וחברה

ברמת-אליהו מתגוררים, נכון לשנת 2017, כ-13,000 תושבים³, מחציתם עולים חדשים שהגיעו אחרי 1990, בעיקר מאתיופיה וממדינות ברית המועצות לשעבר. כ-40% מתושבי השכונה הם דור ראשון, שני ושלישי ליהודים שהגיעו מאתיופיה. לפי המדד הסוציו-אקונומי משתייכת רוב אוכלוסיית השכונה לאשכולות 5-7 (1 - הנמוך ביותר, 20 - הגבוה ביותר). ממוצע הכנסה לעובד המתגורר ברמת-אליהו עומד על כ-6,000 שקל, נתון המשקף הכנסה הגבוהה רק במעט משכר המינימום (העומד היום על 5,300 שקלים למשרה מלאה). כחמישית מהמשפחות המתגוררות בשכונה חיות מתחת לקו העוני.

אחוז הזכאים לתעודת בגרות מכלל תלמידי י"ב הוא נמוך ועומד על כחמישים. נמוך עוד יותר הוא אחוז בעלי תואר ראשון מכלל בני 20-55 העומד על כחמישה. אל מול נתוני החינוך הנמוכים בולט נתון גבוה

² ויקיפדיה – ראשון לציון

³ לפי פרופיל השכונה שנערך, בסוף 2017, על-ידי מרכז המידע והמחקר של עיריית ראשון-לציון, הנתון לגבי גודל האוכלוסייה אינו חד משמעי, כפי שמוצג שם: על פי מרשם האוכלוסין חיים בשכונה 13,865 תושבים ואילו על-פי אומדן הלמ"ס רק 11,955.

בתחום הפשיעה. מספר החשודים הגרים בשכונה, אשר נפתח להם תיק פלילי במשטרה בשנת 2015, הוא גבוה ועומד על כ-57 לכל 1,000 תושבים. נתון זה יש לקשור לתופעה רחבה יותר המתקיימת בישראל לפיה סובלים בני הדור השני והשלישי מיוצאי אתיופיה מהטרדות מופרזות מצד משטרת ישראל, ולפיכך רבים מהם מוגדרים חשודים ותיקים פליליים נפתחים להם במשטרה.⁴

1.4 פרויקט בינוי-פינוי-בינוי

פרויקט התחדשות עירונית רמת-אליהו הוא פרויקט בניה והריסה רחב היקף אשר בסופו, בעוד כעשרים שנה, השכונה צפויה להיות שונה לגמרי: אוכלוסיית השכונה עתידה לגדול משמעותית, כאשר במקום 4,300 יח"ד הקיימות בה היום יהיו בה כ-7,200 דירות; רוב השיכונים הישנים מתוכננים להיהרס ובמקומם צפויים להיבנות בניינים חדשים ומגדלים (פינוי-בינוי); מבני ציבור חדשים ייבנו; הכבישים יחודשו ויורחבו; הגינות יפותחו; חנויות חדשות ייפתחו; תושבים רבים יעזבו וחדשים יבואו להתגורר בה. דיירי השיכונים יקבלו דירות חדשות וגדולות יותר בבניינים חדשים. כמחצית מדיירי השיכונים, יקבלו את הדירה החדשה מחוץ לשכונה, באחת משלוש השכונות החדשות שבשטחן הוקצתה קרקע משלימה לטובת המיזם.

במטרה להקטין את צפיפות המגורים ברמת-אליהו המחודשת, הקצתה המדינה קרקעות משלימות בשלוש שכונות אחרות בראשון-לציון - צריפין, נחלת יהודה עילית ומתחם האלף. בנוסף הוקצו לטובת הפרויקט כ-60 דירות בשכונת נחלת יהודה מערב, עבור הפיילוט המתרחש בימים אלו ממש. על-פי מתווה הפרויקט, הדירות החדשות הראשונות שייבנו עבור תושבי רמת-אליהו יהיו בשכונות המשלימות ולא ברמת-אליהו עצמה. רק אחרי שתסתיים בנייתם את הבניינים הראשונים בשכונות המשלימות, יעזבו חלק מתושבי רמת-אליהו (אלה שייבחרו לגור באחת מהשכונות החדשות) ולא יחזרו אליה.

כאשר בניינים שלמים ברמת אליהו יתרוקנו מדייריהם, יהרסו השיכונים הישנים ויתפנה מקום לבניית בניינים חדשים. בהנייה החדשה תערך בהתאם לתכנית חדשה אשר בעת כתיבת מילים אלה מצויה בשלבי עריכה מתקדמים. הבניינים החדשים שייבנו על הקרקע שתתפנה יהיו גדולים יותר וגבוהים יותר. אל הבניינים האלה ייכנסו דיירים אשר חלקם הם תושבי רמת-אליהו היום (אלה שבחרו להישאר בשכונה) וחלקם תושבים חדשים שיגיעו מרחבי הארץ.

פרויקט בינוי-פינוי-בינוי הוא יוזמה של עיריית ראשון-לציון והוא מנוהל ומקודם על-ידי מינהלת פינוי-בינוי רמת-אליהו. המינהלת הוקמה על-ידי העירייה ומשרד השיכון, במיוחד לשם קידום וביצוע הפרויקט. מאוחר יותר, עם ההחלטת הממשלה על הדרך החדשה - **מדיניות הממשלה לשילוב יוצאי אתיופיה בחברה הישראלית**, ועם הקמת הרשות להתחדשות עירונית, הצטרפו גם גופים אלה לפרויקט.

⁴ המשטרה מסרה, לפי אתר אגודת יהודי אתיופיה, כי 12% מהתלונות על תקיפת שוטרים, בשנת 2015, נפתחו כנגד אזרחים ממוצא אתיופי – נתון שהוא פי שישה מחלקם היחסי באוכלוסייה. כמו כן, אחוז התלונות של יוצאי אתיופיה במח"ש עומד על 2.4% מכלל התלונות, כפול מחלקם היחסי באוכלוסייה. http://www.iaej.co.il/?page_id=14880

מינהלת פינוי-בינוי רמת-אליהו, מלווה את התכנון בשכונות המשלימות, ומסייעת לתושבים בבחירת השכונה בה ייבחרו לגור בעתיד.

חשוב לציין כי פרויקט פינוי-בינוי בהיקף נרחב שכזה שונה מהותית ואיכותית (ולא רק כמותית) מפרויקטים יזמיים המתוכננים ומבוצעים במתחמים מוגבלים. יכולתו של התושב הבודד להשפיע, מעמדו מול הרשויות ורמת השליטה שלו על גורלו שונה באופן מהותי בפרויקט שבנידון.

2. מיפוי חברתי ברחוב נורוק

2.1 בחירת מתחם למיפוי חברתי

הקואליציה לצדק חברתי בהתחדשות עירונית החלה את מעורבותה בשכונת רמת-אליהו בינואר 2017. במקביל להיכרות עם פעילות המינהלת לפינוי-בינוי, פעלה הקואליציה להעמקת ההיכרות עם תושבים בשכונה. במהלך ארבעה שבועות רצופים בחודש יוני 2017 ערכנו סדנא בת ארבעה מפגשים בנושא התחדשות עירונית. בסדנא השתתפו כ-12 מתושבי השכונה ויחד למדנו על ההזדמנויות והקשיים הקשורים לפרויקטים של התחדשות עירונית. את מפגש הסדנא האחרון, שהתקיים ב-28 ביוני 2017, הקדשנו לחשיבה משותפת לגבי עתיד הקבוצה ומה ברצונה לעשות - הקבוצה בחרה לערוך מיפוי חברתי ברמת-אליהו.

לאחר התייעצות עם המינהלת ולאחר בחינת מספר חלופות נבחר מתחם נורוק כאתר לעריכת המיפוי. אחד השיקולים בבחירת המתחם היה הרצון לפעול במקום שהמינהלת הפסיקה לפעול בו ובכך להימנע מלהפריע לפעילותה וגם להימנע מיצירת בלבול בקרב התושבים.

2.2 מטרת המיפוי החברתי במתחם

1. להביא בפני דיירי מתחם נורוק ובפני קובעי מדיניות התכנון ברמת-אליהו, את ייחסם של הדיירים אל הבית, הרחוב והשכונה שלהם.
2. לחשוף את העמדות, הרצונות, היכולות והשאיפות של דיירי מתחם נורוק כלפי פרויקט ההתחדשות העירונית בשכונה.
3. להזכיר לדיירי נורוק את מקור הכוח שלהם כתושבים בעלי זכויות בביתם ובשכונתם ולהציע להם לשלב כוחות ולפעול כדי שזכויות אלה לא יפגעו.
4. להציע לעיריית ראשון-לציון, לרשות להתחדשות עירונית ולמשרד האוצר, להתאים את פרויקט ההתחדשות העירונית לרצונות, ליכולות ולשאיפות של דיירי השכונה.

המיפוי החברתי במתחם נורוק מציג אמנם עמדות של אנשים פרטיים המתגוררים במתחם אחד בלבד אך עמדות אלה מבטאות עמדות אפשרויות של דיירים במתחמים נוספים בשכונה. אנו ערוות לכך שהמיפוי הנדון עוסק בחלק קטן מרמת-אליהו וכי הוא חלקי בלבד, ולמרות זאת אנו סבורות כי הנושאים העולים ממנו משמעותיים וראויים לתשומת הלב של הגופים העומדים מאחורי פעולתה של המינהלת לפינוי ובינוי והמוסדות העומדים מאחוריה.

2.3 המתחם: רח' נורוק 1, 3, 5, ו-7

רחוב הרב מרדכי נורוק הוא רחוב קטן במזרח רמת-אליהו, בו חמישה שיכוני מגורים בלבד. הרחוב מחבר בין רחוב משורר השואה מדרום אל מתחם מבני ציבור ותרבות מצפון. רחוב נורוק מצוי סמוך לרחוב מרדכי אנילביץ', שהוא אחד הרחובות הראשיים בשכונה, וכן סמוך לאזור התעשייה הקטן לאורך רחוב יצחק בן צבי (ראו מפה מס' 1 – ייעודי קרקע).

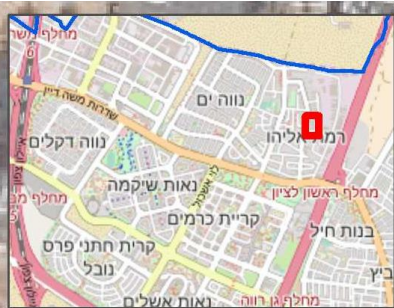
2.3.1 הבניינים

מתחם המיפוי כולל ארבעה בניינים שכתובתם היא רחוב נורוק 1, 3, 5 ו-7 (ראו מפה מס' 2 – מתחם המיפוי). מדובר בבניינים בני שלוש קומות וארבע כניסות כל אחד - 16 כניסות בסה"כ. בכל כניסה שש דירות. בכל בניין 24 דירות ובמתחם כולו 96 דירות. הבניינים המלבניים ניצבים בטור עורפי כשהחזית הצרה פונה אל רחוב נורוק ואילו הארוכה פונה אל השיכון הסמוך. הגישה אל הכניסות לבניינים נעשית באמצעות שבילים להולכי רגל. השבילים יוצאים מרחוב נורוק במזרח ומתחברים אל שביל מאסף המתוח ממערב (פרט לבניין נורוק 1 המפנה אמנם חזית צרה לרחוב נורוק אך חזית הכניסות הארוכה שלו פונה לרחוב משורר השואה ולכן הוא נושא כתובת נוספת - משורר השואה 3, 5, 7 ו-9).

הבניינים ישנים, חזותם אינה מטופחת ומצבם התחזוקתי ירוד. בחלק מהכניסות אין חשמל ובשעות הערב הן חשוכות לגמרי. תיבות הדואר שבורות ולעיתים לא ניתן לאתר את שמות הדיירים בכניסה. החצרות המשותפות לכל בניין מחולקות בין שטחים הפתוחים לשימוש כלל הדיירים לבין חלקים שנוכסו על-ידי דיירי דירות הקרקע והם מגודרים. נראה כי החלקים שנוכסו כחצר פרטית לדירות הקרקע מטופחים. שאר השטחים מוזנחים, פרט לחצר המשותפת של בניין מס' 5, שהיא פתוחה כולה לדיירים ומטופחת במידה.

2.3.2 התושבים

מוצא וותק בישראל: האוכלוסייה המתגוררת במתחם נורוק מגוונת מבחינת המוצא והוותק בישראל: כרבע (25%) מהדיירים הגיעו לישראל אחרי 1990, 71% מתוכם (שהם 18% מכלל הדיירים) הגיעו מאתיופיה והיתר (7% מכלל הדיירים) הגיעו מאירופה (בעיקר ממדינות ברית המועצות לשעבר). כמחצית



2018 יולי

**במקום
במקום
BIMKOM**



בהתאם לחובת שנקבעה בחקיקה שהעבירה הממשלה במסגרת מאבקה לפגיעה בארגונים המבקרים את מדיניותה, עמותות במקום מבקשת לציין כי היא ארגון שעיקר מקורות המימון שלו היה מתרומות מישויות מדיניות זרות.

**מיפוי חברתי
רחוב נורוק
מתחם המיפוי**

חלקות

מהדיירים הם ישראלים שנולדו בישראל או הגרו אליה לפני 1990. מחצית מהם ממוצא מזרחי (בעיקר מצפון אפריקה) ומחצית ממוצא אשכנזי. לגבי היתר, שהם כרבע מדיירי המתחם, אין לנו ידע.

מוצא	אחוז	כמות	
ישראלים חדשים (שהיגרו לארץ מאז 1990)	24%	24	17 (18%)
ישראלים ותיקים (ילידי הארץ או שהיגרו לפני 1990)	50%	48	7 (7%)
לא ידוע	25%	24	24 (25%)
סה"כ	100%	96	24 (25%)

גיל: על בסיס נתוני המיפוי, שיעור בני 65+ במתחם גבוה מהשיעור העירוני והרובעי. ברובע 5 כולו כ- 15.5% מהתושבים הם מעל גיל 65. אחוז זה תואם את האחוז הממוצע בעיר כולה העומד אף הוא על 15.5%.⁵ במתחם נורוק שיעור הדיירים שגילם מעל ל-65 מגיע לכ-20%.

בעלות: רוב הדיירים הם גם בעלי הדירות: 77% מהדירות שנבדקו במסגרת המיפוי הן דירות בבעלות פרטית ובעלי הדירה מתגוררים בהן. כ-20% בבעלות פרטית ומושכרות בשוק החופשי, שתי דירות בבעלות ציבורית ומושכרת כדיור ציבורי ודירה אחת ריקה.

2.4 התחדשות עירונית במתחם

עד להקמת המינהלת לפינוי בינוי רמת-אליהו פעלו בשכונה מספר יזמים פרטיים. היזמים הציעו לתושבים התחדשות עירונית במסלול מיסוי. ככל הידוע לנו, שלושה יזמים הצליחו להחתים תושבים במספר מתחמים אך רק אחד מהם הצליח לקדם תכנית בפועל (מתחם פוזננסקי). תושבי מתחם נורוק לא חתמו לאף אחד מהיזמים האלה.

במסגרת פעילות מינהלת פינוי בינוי רמת-אליהו הוזמנו תושבי שלושה בניינים לכנסי הסברה במינהלת. הכנסים התקיימו במרכז המינהלת ברחוב זלמן שניאור 23. חלק מהתושבים דיווחו כי קיבלו הזמנה לאסיפה ואחדים דיווחו כי השתתפו בה.

לאחרונה חזר יזם פרטי הנושא את השם המבלבל – החברה להתחדשות עירונית רמת-אליהו – לפעול במתחם ולהציע התחדשות עירונית במתווה שונה. משיחות עם תושבים עולה כי פעילות זו תרמה לחוסר ודאות ובלבול אצל התושבים.

⁵ <http://www.rishonlezion.muni.il/meida/Stats/Documents/2017/2.0.8.pdf> אתר עיריית ראשון-לציון, אוכלוסייה לפי גיל ולפי אזורים סטטיסטיים

3. המיפוי עצמו

3.1 מהלך המיפוי

בנובמבר 2017 התחלנו לפעול במתחם נורוק. ערכנו ארבע אספות דיירים, אסיפה לכל בניין.⁶ באספות, שהתקיימו בחצרות הבניינים, הצגנו את קואליציית הארגונים, הבהרנו כי אנו ארגונים עצמאיים וכי אין אנו קשורים למינהלת פינני-בינוי הפועלת בשכונה. הזכרנו את היוזמות של התחדשות עירונית הקיימות בשכונה, חילקנו דפי מידע⁷ והצהרנו על כוונתנו לעבור בכל הדירות עם שאלונים. בחודשים דצמבר 2017 – פברואר 2018 עברנו מדלת לדלת.⁸

מתוך 96 הדירות במתחם נוצר מגע עם בעלים ו/או דיירים של 70 דירות (73%) ומולאו 45 שאלונים (המייצגים 47 דירות בשל בעלות כפולה, שני בעלים שונים המחזיקים שתי דירות כל אחת). לדיירים ב-23 דירות נמסר חומר וניתן הסבר קצר אך מסיבות שונות (סירוב להתראיין, ניסיון לקבוע מועד חלופי, האדם הרלבנטי לא נמצא) לא נערך ראיון.

3.2 תחומי המיפוי

המיפוי מתמקד בשלושה תחומים - היבטים חברתיים, היבטים מרחביים והתחדשות עירונית. בכל אחד מהתחומים ביקשנו להבין, ככל הניתן, הן את המידע הנחשב לאובייקטיבי והן את התחושות כלפיו. בתחום החברתי ביקשנו נתונים לגבי התושבים עצמם: גיל, מצב משפחתי, מוצא, ותק בשכונה, תעסוקה ומצב כלכלי. אך לא פחות חשוב שאלנו גם על יחסי שכנות ותחושת שייכות. בתחום המרחבי ביקשנו מידע על מצב הדירה, הבניין והשכונה והתעניינו גם בנוגע ליחסים של המוראיינים כלפי שלושת המרחבים האלה. בתחום ההתחדשות העירונית ניסינו להבין את מידת ההיכרות של התושבים עם תהליכים שמתרחשים בשכונה, מה שמעו, מה יודעים (ומה חושבים שיודעים). וכמובן שניסינו לברר מהם רצונות והשאיפות שלהם בתחום הזה.

3.2.1 היבטים חברתיים

א. מאפייני התושבים שרואיינו

⁶ הזמנה לאסיפה ראו נספח 2

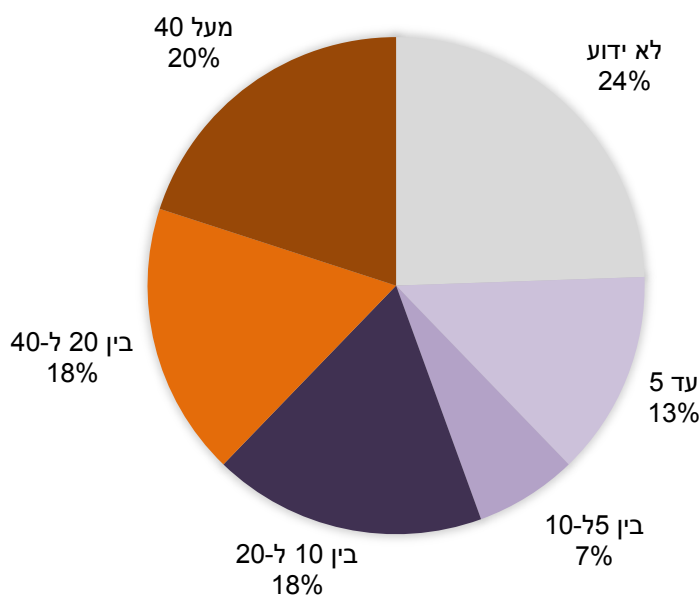
⁷ דף מידע ראו נספח 3

⁸ פניית הקואליציה אל התושבים ראו נספח 4

התושבים שרואיינו מגוונים מאוד הן מבחינת מוצא והן מבחינת הוותק בשכונה. מבחינת מוצא, רואיינו תושבים ישראלים ותיקים ממוצא מזרחי, ישראלים ותיקים ממוצא אשכנזי, ועולים משנות ה-90: הן מאתיופיה, הן מבריה"מ לשעבר והן מצרפת. שלוש הקבוצות הגדולות הן ישראלים ממוצא מזרחי, עולים מאתיופיה, ועולים מבריה"מ לשעבר.

מבחינת ותק, מעל שליש מהמראיינים הם תושבים ותיקים בשכונה (מתגוררים בה מעל 20 שנים), ו-20% (9 מראיינים) גרים בה מעל 40 שנים.

ותק בשכונה



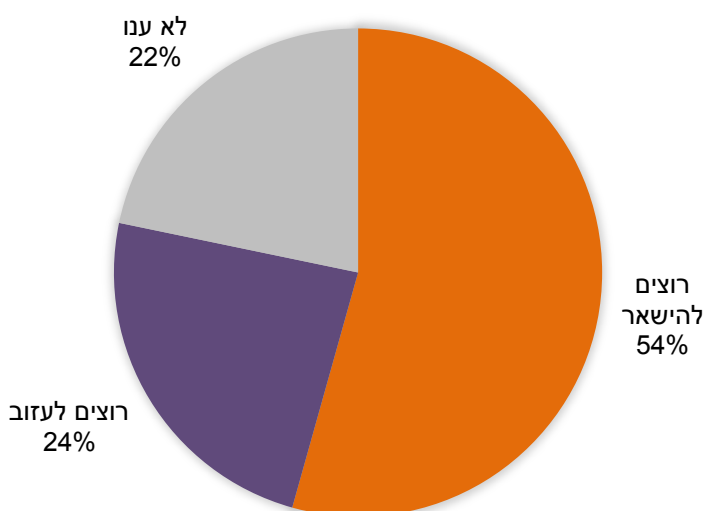
35 מהמראיינים הם בעלי הדירות, 6 מהמראיינים הם שוכרים, ו-2 מראיינות הן דיירות דיור ציבורי. מרבית התושבים שרואיינו נמצאים בדירוג כלכלי נמוך מהממוצע, וחלק ניכר הם עובדים בלתי מקצועיים.

ב. היבטים חברתיים בשכונה

כשליש מהמראיינים העידו כי הם אוהבים את השכונה ומחוברים אליה, זאת על אף הקשיים שחלקם ציינו, כגון בעיות ביטחון אישי ופשעה, הזנחה של השכונה ומחסור בפעילויות לנוער. בנוסף, על אף ההתייחסות לקשיי החיים בשכונה, חלקם הגדול העיד כי יש חי קהילה בשכונה הכוללים משפחה וחברים הגרים בסמיכות, פעילויות בבית הכנסת, היכרות עם תושבים אחרים ועוד.

בנוגע לשאלה האם הם מעוניינים להישאר בשכונה, 24% (מהמראיינים) ציינו כי היו רוצים להישאר בה, 22% לא התייחסו לנושא, ורק 24% מהנשאלים העידו כי היו רוצים לעזוב. גם כאן, רבים ממי שרצו להישאר העידו על קיום חיי קהילה מסוגים שונים. ניתן לראות מתוך הראיונות כי חיי הקהילה הם נדבך משמעותי בחיבור לשכונה ולרצון להישאר בה.

רוצים או לא להישאר בשכונה



מנגד, כרבע מהנשאלים העידו כי הקשרים החברתיים בין קבוצות האוכלוסייה השונות (יוצאי אתיופיה, רוסיה, מרוקו וכו') אינם טובים, וכי מצב השכונה השתנה לרעה לאורך השנים, עם הגעת העליות הרוסית והאתיופית. מרבית מהנשאלים האלו לא ציינו כל קשר לחיי קהילה והעידו כי אינם מסתדרים עם שכניהם לבניין.

ג. היבטים חברתיים בבניין

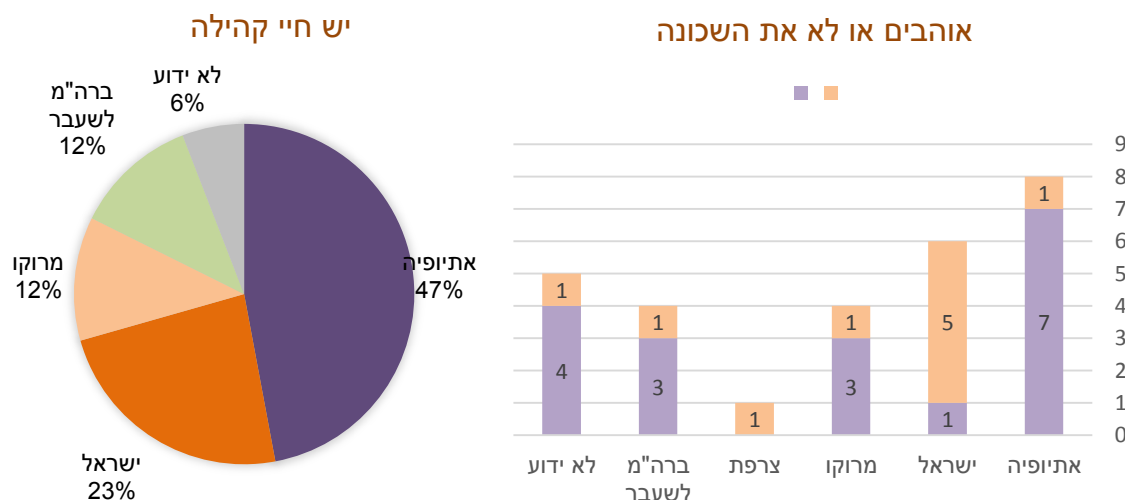
בבדיקת מערכות היחסים בין השכנים בתוך הבניין, עלה כי לתחושת כמחצית מהמראיינים היחסים עם השכנים תקינים ואפילו טובים, כאשר מרבית המשיבים לחיוב בנושא זה הם יוצאי אתיופיה.

בקרב מי שענה שאינו מרוצה ממערכות היחסים בבניין ושאין שיתוף פעולה בין השכנים (כ-40%), כמחצית ענו שהם רוצים להישאר בשכונה ואף אוהבים אותה.

ניתן להבין מדברים אלה כי יש המעדיפים להישאר בשכונה, אך המסגרת החברתית של שכנים בבניין משותף לא בהכרח מתאימה להם, ולכן היכולת להגיע להסכמות לגבי העתיד ברמת הבניין קשה מאוד.

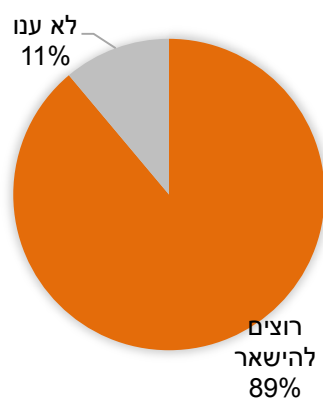
קהילת יוצאי אתיופיה

יוצאי אתיופיה היוו כמעט מחצית מאלה שהעידו כי יש חיי קהילה בשכונה, ומעל שליש מ"אוהבי השכונה". הם ציינו לטובה את השימוש במועדון, ואת בית הכנסת של הקהילה.

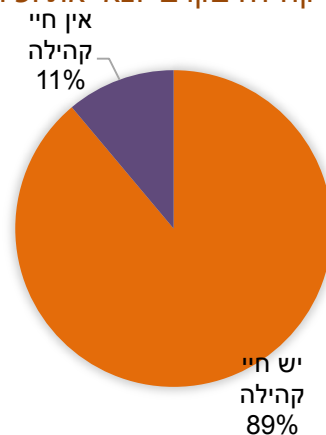


מתוך המרואיינים מקרב יוצאי אתיופיה, 89% העידו כי יש חיי קהילה בשכונה. לגבי הרצון להישאר או לעזוב את השכונה בעתיד, כולם, למעט מרואיין בודד שלא התייחס לנושא, העידו כי הם לא רוצים לעזוב את השכונה בעתיד אלא להישאר.

רצון להישאר בשכונה בקרב יוצאי אתיופיה



חיי קהילה בקרב יוצאי אתיופיה



נראה כי קהילת יוצאי אתיופיה היא קהילה מגובשת. רבים מחברי הקהילה מוצאים יתרון משמעותי במגורים בשכונה על אף מצב ההזנחה הגבוה שלה.

3.2.2 היבטים פיזיים מרחביים

א. הבניין והכניסות: נראה כי רוב המרואיינים מוטרדים בעיקר ממצבם הפיזי הגרוע של הבניינים ומהזנחה של הכניסות. רוב המרואיינים מוטרדים פחות ממצב הדירה שלהם וגם פחות מוטרדים ממצבה של השכונה כולה. מצבן הפיזי של הדירות שונה, ישנן דירות משופצות כחדשות וישנן ישנות ומתפוררות, כל דייר לפי יכולתו ומצבו.

מדבריהם של המרואיינים עולה כי מצב הבניינים מטריד אותם מאוד, בכניסות רבות אין חשמל והדיירים מתקשים להתארגן אפילו ברמה של תשלום מינימלי לוועד בית. במצב שכזה טיפול בבעיה פיזית נמשך זמן רב ולעיתים הבעיה לא מטופלת כלל.

רק בשמונה מבין שש-עשרה הכניסות שבמתחם יש התייחסות למרחב המשותף ולטיפוחו. בארבע מהן יש ועד בית פעיל ומתפקד שגובה תשלום קבוע ובארבע מהן נערכת גבייה מעת לעת לכיסוי הוצאות חשמל ותחזוקה מינימלית. ביתר הכניסות החשבונות והתחזוקה משולמים על בסיס יוזמה לא קבועה של תושב זה או אחר, או שגם זה לא נעשה. התשלומים הקבועים נעים בין 10 שקלים לחודש ועד ל-80 שקלים (בכניסה אחת בלבד).

נראה כי בעבר פעלו יותר וועדי בתים בכניסות אך הדיירים שהתנדבו נשחקו עם הזמן ולא באו אחרים במקומם. לעיתים ניכר כי כניסה מתוחזקת ומטופלת היא תוצאה של דייר אחד פעיל ואכפתי שמגייס כסף מהשכנים או אפילו ממך לבדו את כל מה שצריך.

ב. השכונה: מרואיינים רבים ציינו דברים חיוביים בנוגע למרחב השכונתי. ציינו שהשכונה שקטה ושיש בה כל מה שצריך, ומה שאין בשכונה קיים בקרבת מקום. ציינו שהשכונה ממוקמת נהדר ושהתחבורה הציבורית טובה וזמינה. תושבים רבים ציינו את המתנ"ס כמקום חשוב ואת השתתפותם בפעילויות שבו.

התיאור הזה בא במקביל לתיאור ההזנחה של המרחב הציבורי, המדרכות ההרוסות והלכלוך בכל מקום. המרואיינים דיווחו על עומסי תנועה כבדים ובקושי לצאת עם רכב לעבודה בשעות העומס. רבים הזכירו את סניפי הבנק שנסגרו ואת הבנק שנפתח בנווה-ים הסמוכה.

שלושה מרואיינים אמרו שאין להם שום עניין בשכונה וכי הם לא משתמשים במתקני השכונה, כולל המתנ"ס בתי הספר והחברים.

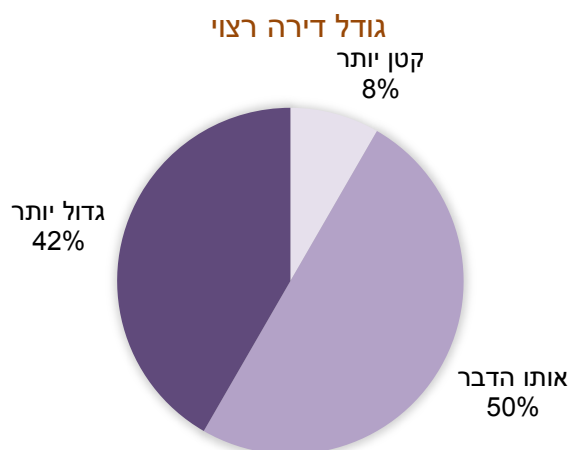
נראה כי דיירים שקנו דירה להשקעה או כאלה ששוכרים דירה בגלל המחיר הנמוך, מתייחסים אל השכונה כמרחב של הזדמנות להרוויח/לחסוך כסף והם אינם מעוניינים לפתח את הקשר מעבר לכך. לעומתם אלו שגדלו בשכונה או אלה שמתגוררים בה שנים רבות, חשים אמנם את ההזנחה, אך מודעים יותר ליתרונות ויודעים להצביע עליהם.

3.2.3 התחדשות עירונית

כלל תושבי המתחם שמעו על נושא ההתחדשות העירונית, ומעוררים בו ברמות שונות. רובם המכריע אינם מכירים את התכניות ורק חמישה מרואיינים ציינו כי היו בכנס של המינהלת. אחרים דיווחו כי קבלו הזמנה לכנס אך לא השתתפו בו. 9 תושבים (20% מהמרואיינים) הביעו חוסר אמון בפרויקט וטענו ששנים מדברים על התחדשות עירונית, ו-15 (33% מהמרואיינים) הביעו אי וודאות רבה לגבי הפרויקט: אינם יודעים על מה מחתימים אותם, חוששים שירמסו את זכויותיהם, מפחדים שלא יוכלו לחזור לשכונה ועוד.

כאמור, כשנשאלו אם היו מעוניינים להישאר בשכונה או לעזוב, למעלה מחמישים אחוזים מהמרואיינים הביעו רצון להישאר בשכונה בכלל או בדירה בפרט: אם במסגרת הפרויקט, אם לאחר שיפוץ בלבד ואפילו ללא הפרויקט כלל.

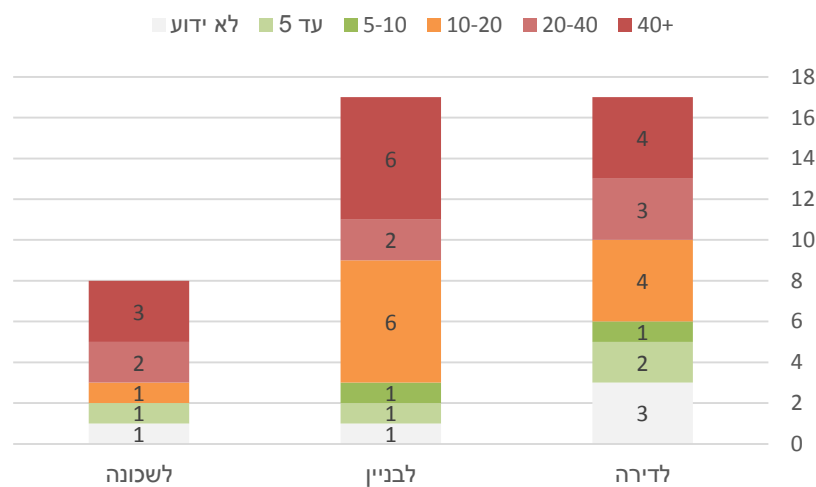
הזדמנויות בפרויקט: המרואיינים התייחסו להזדמנויות שהפרויקט מאפשר ברמת השכונה (20%), הבניין (41%) והדירה (39%). ברמת השכונה הועלו שאיפות של תשתיות טובות, תחבורה ציבורית נוחה, רמת חינוך גבוהה, פעילויות לילדים ומבוגרים והימצאות בנק. ברמת הבניין הועלו שאיפות לגבי מבנה חדש ומסודר עם מעלית, רמת נקיון ואסתטיקה גבוהים, וגינה לבניין. ברמת הדירה מרבית התושבים רצו דירה גדולה יותר בעלת חדר נוסף, וחלקם ציינו גם מרפסת או גינה, מקום לתלות כביסה ודירה שתהיה נגישה. רבע מהנשאלים רצו דירה בקומה נמוכה או בקומת קרקע. יש לציין כי חלק גדול מהתושבים אמרו כי ברצונם להישאר עם דירה באותו הגודל ותושב אחד אמר כי יעדיף לגור בדירה קטנה יותר.



אמנם חלק מהתושבים אמרו שלהבנתם מטרת הפרויקט היא להגדיל כל דירה בחדר נוסף, אך בפועל הבטחת המינהלת היא ל-12 מ"ר נוספים (ונראה שבפועל במרבית הדירות לא יוכלו להיות ממומשים כחדר נוסף).

ניתן לראות קשר בין הותק בשכונה לבין ההתייחסות לצרכי השכונה: רוב מי שציין כי ההזדמנויות בהתחדשות העירונית טמונות לא רק בהתחדשות הבניינים והדירות אלא גם בהתחדשות המרחב הציבורי בשכונה, הינם תושבים החיים בה מעל 20 שנים. מה שעשוי להדגיש את הקשר והחיבור שיש לתושבים הוותיקים עם המרחב הציבורי-שכונתי.

הזדמנויות לפי ותק



חששות מהפרויקט: בין החששות שהועלו ניתן להבחין בשניים עיקריים: החשש מעליה בתשלומי הארנונה והתחזוקה במעבר מדירה ישנה לדירה בבניין גבוה (בדגש על קשישים), והחשש כי אם הפרויקט יצא לפועל, הוא עלול להרוס את חיי הקהילה ולהרחיק חברים ומשפחה. בנוסף, עלו גם מספר קולות בודדים שטענו כי מטרת הפרויקט היא לפזר את האוכלוסייה החלשה, בדגש על קהילת יוצאי אתיופיה.

תהליך הסברת הפרויקט: כרבע מהמראיינים אמרו שיש לשפר את הנגשת המידע בפרויקט. שניים מתוכם הציעו להוסיף הסברה באמהרית בתחנות רדיו רלוונטיות.

תובנות והמלצות

חלק התובנות בפרק זה מבוסס על תשובות המרואיינים במסגרת המיפוי החברתי וכך גם רוב ההמלצות. ואולם, בחלק ההמלצות הרשינו לעצמנו להוסיף מעט מהידע שצברנו בנוגע לפרויקט התחדשות עירונית רמת-אליהו ולהרחיב את המבט מעבר למתחם נורוק עצמו. כלומר, ההמלצות במסמך זה חלות לא רק על המתחם בו נערך המיפוי החברתי אלא על פרויקט התחדשות עירונית רמת-אליהו כולו.

תובנות בנוגע לשכונה ולתושביה:

- א. תושבי מתחם נורוק מביעים עמדה חיובית כלפי השכונה גם במצבה הנוכחי, אם כי מודעים להיבטים שליליים – חברתיים ופיזיים. רובם, במקביל לתיאור היבטים שליליים בשכונה, מצהירים שהם מעוניינים להמשיך להתגורר בה גם אחרי ההתחדשות.
- ב. הקשר השכונתי-קהילתי של בני הקהילה האתיופית הוא חזק ומשמעותי עבור בני הקהילה. בני הקהילה מוצאים בשכונה, במוסדות הקהילתיים ובמגורים הסמוכים זה לזה מקור תמיכה חשוב.
- ג. קיים בשכונה מתח – אם כי לא ברמה גבוהה – בין שלוש קבוצות האוכלוסייה הגדולות, ישראלים ותיקים, עולים מברית המועצות לשעבר ועולים מאתיופיה. מדובר בעיקר בהאשמות מצד תושבים ותיקים את העליות החדשות (בריה"מ לשעבר ואתיופיה) בהתדרדרות מצב השכונה, וכן האשמות של תושבים ותיקים ועולים מבריה"מ לשעבר כלפי יהודי אתיופיה. ההנחה שלנו היא כי המתיחות הזו נובעת ממצב השכונה ומהעוני השורר בה.
- ד. ישנה התאמה גבוהה בין הוותק בשכונה לבין היחס החיובי אליה – ככל שהוותק עולה כך גדלה החיבה למקום ולתושבים. המשמעות היא שתושבים שחיים בשכונה שנים רבות, ללא קשר לארץ המוצא, קשורים אליה ומאמינים שבה יהיה להם טוב.
- ה. רבים מדיירי מתחם נורוק מתפרנסים בדוחק ועוסקים בעבודות בלתי מקצועיות.

תובנות בנוגע להתחדשות עירונית:

- ו. רבים אינם מכירים או מבינים לעומק את פרויקט בינוי-פינוי-בינוי רמת-אליהו. חלקם רק שמעו עליו וחלקם יודעים לגביו דברים שאינם נכונים.
- ז. אי-ודאות, חששות וחוסר אמון כלפי פרויקט ההתחדשות העירונית והסבירות למימוש, הם רגשות נפוצים.
- ח. במתחם קיימים הבדלים בין התושבים, הן במצב הכלכלי-חברתי והן ביחס אל השכונה - בעלי דירות שרכשו את הדירה להשקעה והשכונה עצמה כלל לא מעניינת אותם, מבוגרים החוששים

מהתמשכות התהליך ומכך שלא יוכלו ליהנות מתוצאותיו, כאלו הזקוקים לדירה גדולה וכאלו לקטנה וכדו'.

ט. הקשרים החברתיים והעזרה ההדדית מתרחשים במסגרות החוצות בניינים ומתחמים. פעמים רבות התמיכה ההדדית אינה מתקיימת בבניין עצמו וגם לא במתחם, אלא ברחבי השכונה. יתרה מזאת, לעיתים שכנים במתגוררים באותה כניסה או בניין מעוניינים דווקא להיפרד.

תובנות בנוגע לדירת התמורה :

י. קיים חשש גדול מפני המהלך של התחדשות עירונית – משיבים הביעו דאגה מכך שלא יוכלו לעמוד בתשלומים השוטפים בבנייני המגורים החדשים אליהם הם מיועדים לעבור, ואולי אף יאלצו לעקור מדירתם פעם נוספת.

יא. חלק מהמרואיינים מתייחסים לתוספת 12 מ"ר המוצעת כתוספת של חדר בדירת התמורה. להבנתם מטרת הפרויקט היא להגדיל כל דירה בחדר נוסף, אך בפועל הבטחת המינהלת היא ל-12 מ"ר נוספים ונראה שבפועל במרבית הדירות לא יוכלו להיות ממומשים כחדר נוסף. הדבר חשוב במיוחד עבור משפחות המתגוררות בדירות קטנות.

יב. חלק מהמשיבים התייחסו לכך שהמינהלת מציעה תמורה נמוכה יותר עבור הדירה (תוספת של 12 מ"ר) שהיא כמחצית התמורה שמקבלים בפרויקטים אחרים, ולכן חשבו שלא כדאי לחתום למינהלת.

המלצות

א. לתת מענה שונה ומותאם למגוון התושבים הגרים בשכונה, לייצר מגוון פתרונות מגורים ולא להסתפק באותו פתרון יחיד לכולם.

ב. לאפשר המשך מגורים רציף בשכונה למי שמעוניין בכך, אם באמצעות דיור זמני בשכירות ואם באמצעות בנייה חדשה בתוך השכונה כבר בשלב הראשון, גם אם מהלך כזה פורץ את מסגרת הפרויקט. את האופציה הזו יש להציג בפני התושבים עם בשלב בחירת מקום המגורים העתידי.

ג. יתרה מזאת, יש לאפשר לתושבים מכלל השכונה לעבור לגור בסמיכות לחבריהם, משפחתם וקרוביהם, אם הם מעוניינים בכך. גם אופציה זו צריכה להיות מוצגת בשלב הבחירה.

ד. להעמיק פעילות לחיזוק השכונה, החינוך, התרבות, התעסוקה וכל מה שמוציא אנשים ממעגל העוני.

ה. על המינהלת להרחיב את פעילות ההסברה ולהגיע אל התושבים עם מידע מדויק, ברור ומונגש.

ו. להעמיק את התקשורת עם התושבים, לשמוע מהם על החששות והמצוקות ולפעול למתן מענה הולם לדברים שהם מעלים.

- ז. מומלץ לקבוע כי תוספת השטח לכל דירה תבוא לידי ביטוי **כתוספת חדר, או כתמורה כספית** בשווי של חדר, או לחילופין להדגיש בפני התושבים כי 12 מ"ר אינם בהכרח ממומשים כחדר.
- ח. לוודא שהבינוי החדש ברמת אליהו ובשכונות המשלימות כולל גם מבנים שעלות התחזוקה בהם איננה גבוהה כגון מבנים נמוכים בני 4 עד 6 קומות. לחילופין למצוא פתרון באמצעות קרן תחזוקה ארוכת שנים שתממן את עלויות האחזקה - **פתרון מימון ל-10 שנים איננו מספיק**.

סיכום

ההתחדשות העירונית ברמת-אליהו, כפי שעולה מהשיחות עם התושבים, טומנת בחובה הזדמנויות רבות עבורם, אך גם מעוררת חששות רבים בנוגע לעתיד: באיזו דירה יגורו? איך היא תיראה? באיזו שכונה? אילו שינויים יצטרכו לעבור? מה יהיו עלויות המחייבה בדירה החדשה? מה יהיה אופי השכונה? ועוד. חלק מחששות אלה נובעים מקושי בתיווך המידע המורכב בכל הנוגע לפרויקט, אך חלקם הגדול מתבסס על מתווה הפרויקט, שמחייב תושבים רבים לעזוב את השכונה.

למרות שמצבה הפיזי של שכונת רמת-אליהו בכלל, ורחוב נורוק בפרט, מוזנח וזקוק לשיפור וחידוש, ראוי לציין גם את היתרונות הגדולים שרואים תושבי המתחם במגורים במקום זה: חיי הקהילה המפותחים, תחושת הערבות ההדדית בין השכנים, הקרבה לשירותים ולמסחר, הסמיכות לבני משפחה וחברים ועוד.

על כן, הטיפול הפיזי בשכונה הכרחי, אך יש לעשותו בזהירות, לאפשר לכל תושב שרוצה להישאר בשכונה ובקהילה לעשות זאת, ולהשתדל ככל הניתן שלא לפגוע במרקם החברתי החיובי הקיים, בהתאם לרצון התושבים.

נספח 1 - הארגונים החברים הקואליציה לצדק חברתי בהתחדשות עירונית

עמותת 'במקום' - מתכננים למען זכויות תכנון: במקום - מתכננים למען זכויות תכנון הוקמה על ידי מתכננים/ות ואדריכלים/ות, במטרה לחזק את הקשר בין מערכות התכנון לזכויות האדם. העמותה פועלת בכלים מחקריים ומקצועיים כדי לקדם שוויון זכויות וצדק חברתי בתחומי התכנון, הפיתוח והקצאת משאבי קרקע, ומסייעת לקהילות המצויות בנחיתות מקצועית, כלכלית או אזרחית בכל הנוגע למימוש זכויותיהן בשדה התכנון.

מרכז 'הגר' - מחקר ופיתוח מדיניות דיור חברתי: המרכז הוא גוף אוניברסיטאי הפועל בפקולטה למשפטים באוניברסיטת תל אביב והוקם על מנת לפתח ידע וכלים חדשים בתחום הדיור ולקדם מדיניות שתאפשר דיור הולם, נגיש ובהישג יד לבעלי הכנסה בינונית ונמוכה. המרכז פועל באמצעות מחקר אקדמי יישומי, גיבוש הצעות חקיקה, פיתוח כלי מדיניות חדשים וליווי פרויקטים 'מחוללי שינוי' בתחום הדיור.

אגודת יהודי אתיופיה: אגודת יהודי אתיופיה, אשר קמה ב-1993, פועלת לקידום מדיניות שוויונית, סגירת פערים ושיפור תנאי החיים ליוצאי אתיופיה בישראל באמצעות פעילות מול מקבלי ההחלטות, תקשורת, חקיקה, כלים משפטיים, ועוד. האגודה פועלת בכל הרמות והדרגים של קובעי המדיניות ובחברה כדי לשנות את התפיסות הרווחות הממקמות את יוצאי אתיופיה כקבוצה אחידה וחלשה. אנו שואפים להטמיע את התפיסה שיוצאי אתיופיה הם קהילה הטרוגנית, חלק בלתי נפרד מהמרקם החברתי-כלכלי-תרבותי של ישראל, על מנת ליצור חברה מתוקנת וצודקת, ללא דעות קדומות, פטרונות, אפליה על רקע אתני וסטראוטיפים גזעניים.

תנועת 'תרבות': היא תנועה ארצית שמפעילה רשת של אמנים-מחנכים שיוצרים תרבות ואמנות מקורית יחד עם הקהילות בפריפריה הגיאוגרפית. בנוסף, תנועת תרבות משמשת כמסלול הגשמה לנוער וצעירים יוצרים הפועלים לעיצוב דמותה של החברה הישראלית.



Funded by the European Union

נספח 3 – דף מידע על פעילות הקואליציה בנוגע לפרויקט פינוי-בינוי רמתאליה

טלפון: 03-5786335, 03-95467830
פקס: 03-6167844 דוא"ל: oriak@rishonleziun.muni.il

הקואליציה לצדק חברתי בהתחדשות עירונית

כיצד מומלץ להתארגן לקראת תהליך פינוי-בינוי?

לפני שנכנסים לתהליך פינוי-בינוי, חשוב לשאול את השאלות הבאות:

- כיצד תהליך הפינוי-בינוי יוכל לסייע לי ולהתאים לי? (גודל הדירה והמצב והשפחותי בעת קבלתה, מצב הדירה החדשה לעומת הישנה, מפרים מגדלים והעלויות הנלוות, מעמד המעבר לדירה החדשה, ערך הנכס החדש ומיקום הנכס, פרידה אפשרית משכנים וקרובי משפחה שגרים בסמיכות) מה הכי חשוב לך?
- האם ארצה להישאר בשכונה המתחדשת? מה יגרדם לי להישאר? מה יגרדם לי לעזוב?
- כיצד תספיק ארכולוגיה בבניין ובשכונה יכולה להשפיע עליי? תל הקהילה והשכונה שלי?
- מה הם השינויים הקהילתיים בשכונה שחשבים לי? האם חשוב שיהיו גם בשכונה אלה תעבורו?
- מה יהיו עלויות המגורים בבניין החדש (חומים/קירות, חד בית, ארונה וכד') ובשכונה החדשה? האם אני אצטרף בעלויות הגבוהות? האם אפשר לבצע את הפרויקט מבלי שהעלויות ייגדלו?

לאחר שתענו על השאלות הללו, מומלץ כי אתם התושבים, ותארגנו יחד במסורה להבין מה הרצותי המשותפים שלכם. כיצד ניתן לרצות אתם? לפעול כדי שתוכלו להשיג את התוצאה הטובה ביותר עבורכם.

בכל מקרה, לא מומלץ לחתום על מסמכים והתחייבויות ללא עורך דין ולפני שהתארגנה נציגות תושבים מסודרת.

מידע עבורכם התושבים:

לברור פרטים מחברי הקואליציה, ניתן לפנות אל:

עידו כהן – תנועת תרבות	idocohen28@gmail.com 052-6419486	תנועת אמנים יוצרים הפעלים בכלים של תרבות, אמנות וחינוך עם טער וקהילה בפריפריה.
שמבל – אגודה ישראלית למען יהודי אתיופיה	yeshambel@iaej.co.il 052-7362977	האגודה פועלת כדי להוות מדיניות הרואה את יוצאי אתיופיה כקהילה הטרנסגנט וזכאים בזכויות פדר. מהמקום החברתי, מכללי ותרבותי של ישראל.

לברור פרטים נוספים על פרויקט, ניתן לפנות למנהלת פינוי בינוי רמת אליהו –

תנועת
תרבות



אגודת יהודי
אתיופיה

במקום
במקום
BIMKOM

המנהלת שותפה לעריכת התכנית לשכונה, מלווה את התכנון בשכונות המשימות, ומסייעת לתושבים בבחירת השכונה בה ייבחרו לגור בעתיד.

התכנית לרמת אליהו ולשכונות החדשות

התכנית לרמת אליהו ולשכונות החדשות נמצאת בשלבים שונים במסלול התכנון והאשור. לפניכם פירוט מצבה של כל תכנית והקשר שלה לרמת אליהו (נכון לינואר 2018):

השכונה	מספר דירות עבור תושבי רמת אליהו	התכנית	מצב התכנית (סטטוס)	צפי איפול
נחלת יהודה מערב	61 דירות (מתוך 173 דירות בתכנית)	תכנית לבניית שני מגדלי מגורים בגובה של כ-18 קומות, ממזרח לכביש 4.	התכנית מאושרת ובניית הבתים אמורה להתחיל בקרוב	בעוד כ-3.5 שנים
צייפין - שכונות ניקוסיות ונויות	150 דירות (מתוך 7,500 בתכנית)	תכנית לשכונה חדשה במזרח ראשון-הבניינים בני 7 עד 19 קומות.	התכנית מאושרת ובניית הבתים אמורה להתחיל בקרוב	בעוד כ-3.5 שנים
נחלת יהודה עלית	714 דירות (מתוך 3,800 בתכנית)	שכונה חדשה ממזרח לכביש 4. בניינים בני 20-6 קומות וכן פארקים, מוסדות ציבור ונתיבי תחבורה לרמת אליהו באמצעות גשר הולכי רגל וגשר לכלי רכב.	עדיין בתכנון, בשלבים מראשית לאישור בוועדות	5 שנים
מתחם האלף	150 דירות (מתוך 5,000 בתכנית)	מתחם האלף הוא מתחם עסקים הכולל מגורים, רוב המגורים בשכונה יהיו בבניינים גבוהים או במגדלים.	התכנית מאושרת ובניית הבתים אמורה להתחיל בקרוב	4-5 שנים
רמת אליהו	1,600 דירות (מתוך 6,500 דירות חדשות שייבנו בנוסף ל-1,700 דירות קיימות שאי יוחלפו)	התכנית מבוססת על השכונה הקיימת. תרחיבות, תוספות ומבני הציבור יישארו במקומם ויכבדו תוספות ותרחיבות לפי הצורך. חלק מבתי המגורים לרוב בנייני ה-H והוויולות יישארו במקומם ויכללו לתחבורה בתאם לרצון הידידים במסגרת תמ"א 38. השכונות הקיימות כיום יורשו ובמקומם יבנו בניינים בני 9-30 קומות.	עדיין בתכנון, בשלבים מראשית לאישור בוועדות	6-12 שנים

תושבי רחוב נורוק יקרים,

אנו חברים, הקואליציה לצדק חברתי בהתחדשות עירונית, העורכת מיפוי חברתי ברחוב נורוק 7-1, מגישים לכם דף מידע על הפרויקט להתחדשות עירונית בשכונת רמת אליהו. הקואליציה מורכבת מארבעה ארגונים לא ממשלתיים, ללא מטרת רווח, המועלים לחיזוק כוחם של תושבים בפרויקטים של התחדשות עירונית (שמות הארגונים מפורטים בתחתית הדף).

המידע בדף זה נאסף על-ידי חברי הקואליציה ואינו מהווה מידע רשמי.

כתושבי רמת אליהו וודאי שמעתם על הכוונה להתחיל תהליכים של פינוי-בינוי-בינוי בשכונה. בקרוב תצטרכו לבחור איפה תרצו לגור בעתיד, ולשקול אף זה ישיפע על החיים שלכם. בנייר זה נאמר את השינויים שצפויים להתרחש בשכונה; את תהליך הבנינו-פינוי-בינוי הייחודי לרמת אליהו, את ההשפעות האפשריות של הבחירות שלכם, ונציע גם שאלות שיוכלו להקל עליכם בקבלת החלטה.

יוכר: ההחלטה האם וכיצד לפעול היא בידיכם בלבד.

מה מתוכנן?

הפרויקט ברמת אליהו הוא פרויקט בניה והריסה רחב היקף אשר בסופו, בעוד למעלה מעשר שנים, השכונה צמיחה לחית שונה למדי. אוכלוסיית השכונה תוכלל כמעט ובמקום 4,300 דירות הקיימות היום יהיו כ-7,200 דירות, רוב השינויים הישנים יורשו ובמקומם ייבנו בניינים חדשים ומגדלים (פינוי-בינוי), מבני ציבור חדשים ייבנו, הכבישים יורחבו ויורחבו, הגינות פותחו, חנויות חדשות יפתחו, תושבים רבים יעזבו וחדשים יבואו להתגורר בה. קרוב למחצית מתושבי השכונות, יקבלו דירה חדשה מחוץ לשכונה, באחת מהשכונות החדשות.

פינוי בשכונות אחרות תהליך – הפרויקט בשכונות רמת אליהו תלי בהקמתן של ארבע שכונות חדשות בראשון לציון – נחלת יהודה מערב, נחלת יהודה עלית, צייפין ומתחם האלף. הדירות החדשות הראשונות שייבנו עבור תושבי רמת אליהו חזו בשכונות הנוספות ולא ברמת אליהו עצמה. רק אחרי שיגמרו לבנות את הבניינים הראשונים בשכונות החדשות, יעזבו חלק מתושבי רמת אליהו (אלה שייבחרו לגור באחת מהשכונות החדשות) ולא יחזרו אליה.

הריסת השינויים – כשתושבים של כמה בניינים סמוכים או בנין אחד שלם יעזבו לשכונה החדשה, יורשו את השינויים הישנים ותפתח מקום לבניית בניינים חדשים בשכונה.

בניית בניינים חדשים ברמת אליהו – בקרוב שתתפתח עם הריסת הבניינים, ייבנו בניינים חדשים, גבוהים יותר ממה שיש היום בשכונה. אל הבניינים החדשים ייכנסו דיירים חדשים אשר חלקם הם תושבי רמת אליהו היום (אלה שבחרו להישאר בשכונה) וחלקם תושבים חדשים שיגיעו מכל רחבי הארץ.

יוהא הפרויקט – פרויקט פינוי-בינוי-בינוי הוא יוזמה של עדיית ראשון-לציון בשיתוף עם משרד הבינוי, ודוא מנהל ומקדם על-ידי מנהלת פינוי-בינוי רמת אליהו.

נספח 4

3. סוגיות קיימות בחיי היומיום הכניסה/הבניין/המתחם:

תוכלו לספר על **הבניין מבחינה פיזית**: מה אדנה/אוהבת בבניין? מה טוב כאן? מה היית רוצה לשפר?

סחטל, תאורה	_____
סניטור	_____
סחדר מדרגות	_____
סביב	_____
סג	_____
ססחחח ציבורים	_____
ססחחח סחחחח	_____

היחסים עם השכנים בכניסה ובבניין:

האם אתם/אתם מכירים את השכנים בבניין? האם יש יחסים טובים עם השכנים? עם מי? האם ישנן מחלוקות? סכסוכים? עם מי? **על מה היו המחלוקות (תשלומי ועד בית, שימושים, אחר)?**

סחחח מכיר את השכנים בבניין	_____
סאילו יחסים יש בין השכנים בבניין	_____
סחחח ישנן מחלוקות בין השכנים	_____
סחחח המחלוקות הסתיימו	_____
סחחח יש שני יחסים מקבוצות מחלוקות התחלשות	_____

מה טוב היחסים/שיתוף עם שכנים בבניינים שכנים? האם יש נושאים שאתם משתפים עם הבניינים האחרים/הכניסות האחרות מעליהם? האם יש נושאים שיתוף פעולה היה עוזר לכם? **אם מספרים על חוויה מסוימת – עם מי דברת בבניין ההוא? זה עזר? היית רוצה יותר קשר? יש משהו מבניין אחר שאתם רוצים לעזור?**

למראית: לאחר ערוצי תקשורת קיימים וחיוניים בין אנשי מפתח

סדמויות בולטות בבניין/במתחם	_____
_____	_____
_____	_____
_____	_____

4. פעילויות דיוריים

האם יש **ועד בית**? כמה משלמים? **טיפול משותף בתחזוקה**? במה היית רוצה שהועד יטפל? האם יש דיוורים **יוזמים**? שלוקחים על עצמם משימות בבניין? האם היו שיתפו פעולה? פרויקטים שהחלילו? האם דיוירי בבניין נעים? שימוש בחצר המשותפת? בגג?

סמכירים את עתיד השכונה	_____
סחחח חיו כנסו התושבים שיוזמה המנהלת	_____
סחחח שפעל על מיהלת פניו בינו	_____
סחחח ישנם מתחים בבניין סביב התחדשות	_____
סחחח מעוניין לקחת חלק בפעילות	_____
סחחח מעוניין להשאיר בשכונה או לעבור לשכונה חדשה	_____

- האם חשבת על התחדשות עירונית? יתרונות וחסרונות? תקוות? הדמעות? מה מרתק? אתכם? מה הכי חשוב לכם לקבל מפרויקט כזה? מה יעזר לכם להתחיל לבצע?
- האם חשוב לך להמשיך לגור ליד משהו מהשכנים/מהממשלה (ברמת אלה או בשכונה החדשה)?
- האם **מדברים בבניין** על התחדשות? על מה? האם משהו קדם תהליך כלשהו? בעבר? האם דוברו איתך על התחדשות עירונית? מה אמרו? האם **הינהלת** יצרה קשר עם הבניין? האם **נחתמו** מסמכים? (לשאל בזהירות) האם נוצר קשר עם גופים חיצוניים אחרים?
- האם היית מוכנה/לשלים כמה מאות שקלים של דמי אחזקה בחודש תמורת בניין חדש עם מעלית?

סדמעות להשקיע נפצים:	_____
סששש הבניין	_____
סחחח שליטת בתהליך	_____
סחחח הדירה הנוכחית	_____
סחחח באיכות החיים בבניין	_____
סחחח החש	_____
סחחח הדמעות השקעות	_____
סחחח/אחזקה	_____
סחחח במספר התושבים, עליו בצפיפות, עומס על חשמל	_____
סחחח במספר הקהילתי ואולי השכונה	_____

7. התחדשות עירונית – תקוות/הדמעות:

עד כמה הדירה שלך כיום מספקת לצרכים שלכם? נשמח אם תפרט. מה אדנה/חשוב/שיהיה הצרכים שלך בעתיד?

_____	_____
_____	_____
_____	_____
_____	_____

בהתחדשות עירונית נהוג שדיוורים מקבלים דירה בבניין חדש (עם מעלית) והגדלה של הדירה (ברמת אלה) –

12 מ"ר. מה דעתך על זה? מה חשוב לך לקבל ברמה האישית / הדירה (חדר נוסף או חדרים נוספים)?

מתחם נורוק 1-7 ראשון לציון – מיפוי חברתי

שמות חברי צוות המיפוי	תאריך	מס'ד
_____	_____	_____

- בניין: _____, כניסה: _____, דירה: _____.
- מיקום הדירה בבניין:** _____.
- מצב פיזי של הכניסה: _____ של הדירה: _____.

1. פרטים אישיים:

שימו לב: את ידעו את המראיינים שהפרטים האישיים נותרים חסויים ואינם מועברים לאף גורם, פרט לצוות המיפוי. אם יותר נוח, אפשר גם לא להזכיר את השפה הפרטים אישיים.

- שם המראיינים: _____.
- טלפון (רצוי נייד): _____, אימייל: _____.
- סוג החוקה: בעלות / שכירות / דור ציבורי. אם לא בעלות, שם ופרטי קשר בעלים: _____.
- ותק בשכונה ובדירה: _____, גיל: _____.
- מצב משפחתי: _____ מספר נפשות בבית: _____.
- תעסוקה: _____.
- ארץ מוצא: _____ שנת עלייה: _____.
- צרכים מיוחדים (קשישים, מוגבלות, נישוא, תרומה): _____.
- האם יש גורם תומך (שכן, בן משפחה) + פרטי התקשרות: _____.

2. סוגיות קיימות בחיי היומיום בשכונה:

תוכלו לספר על **השכונה** מה אוהבת/בשכונה מה טוב כאן? מה היית רוצה לשפר? מה לא טוב? מה היית רוצה לשנות? **ציפיות** לעתיד? מה היה **עוזר** לשכונה להשתפר?

שאלות:	_____
סשירותים קהילתיים	_____
סמרכו קניות (איכות וגמול)	_____
סכביש, חיות וכו'	_____
סחחחח – וינו, ניקיון	_____
סחחחח ציבורית	_____
סחחחח ירוקים / גנים	_____
סחחחח ציבוריים	_____
סשירותים ציבוריים – כריאת, חינוך וכו'	_____
שאלות:	_____
סמו הקהילה – ששחחח חברים	_____
סחחח ש קרבת/מויות	_____
סחחח חברי הקהילה:	_____
סחחחחח הקשר	_____

תוכלו לתאר את **חיי הקהילה** בשכונה? האם יש קהילה בשכונה? מי הקהילה שלך? מה תפקיד הקהילה בחיי התושבים? אם לא תגור ליד חברי הקהילה שלך, איך זה ישפיע על היומיום?

ספעילות של דיוורים	_____
סחחח בית	_____
סחחח משלמים	_____
סחחחח משלמים	_____
_____	_____

התארגנות הדיוורים

כדי לקדם פעילות משותפת לבני עתיד המתחם, יש להקים נציגות לכל בנין, שתתווך ותשמש צינור העברת מידע בין התושבים למנהלת/עירייה/ממסד.

האם תהיה/מוכנה להיות נציגה של הבניין? כן/לא/לא יודע.

האם אתם יכולים לחשוב על משהו מהשכנים שיהיה מותאם לתפקיד כזה? _____

5. פעילויות ארגוניים בשכונה

האם אתם/אתם מודעים/לפעילות קהילתיות בשכונה? האם אתם **מעורבים** בה? איזו? האם יש **פרויקטים** בדבר הפעילות בשכונה (בחזרי מדרגות ובכלל)? האם יש פעילות קהילתית שחשבתם לכם/לשכונה? איזו פעילות קהילתית הייתם רוצים לראות?

סחחחח ארגונים	_____
סמכירים את הפעילות הקהילתית בשכונה	_____
סחחחח פרויקטים לבני פעילות קהילתית	_____
סחחחח פעילות	_____
סחחחח חוגים ויחידות	_____
סחחחח (מסרביעי קפה בונה קהילה הארגון)	_____

6. מעורבות בתהליכי התחדשות עירונית:

בשנים הקרובות, רמת אלה עומדת לעבור תהליך מקיף של שינוי. במסגרתו, הרבה תושבים יוכלו לבחור לעבור לשכונה חדשה או להישאר ברמת אלה. רוב הבניינים בשכונה יורשו ובמקומם ייבנו בניינים חדשים גבוהים יותר ויכנסו תושבים חדשים. התהליך מנהל על ידי מנהלת פניו בעיר רמת אלה. זהו תהליך ארוך שייקח זמן.

המנהלת תציע לך לבחור בין להישאר בשכונה לבין לעבור לאחת מהשכונות החדשות. אנחנו הגענו אליך כדי לרכז לבני המהלך ולגבי היכולת **שלבם** להשפיע עליו בהתאם לצרכים ולרצונות שלכם ככניסה או בנין.

- האם שמעת על התחדשות עירונית? מה אדנה/ידעת? על מה שקורה בשכונה? אם כן, מהיכן שמעת (מעלים, עירייה, תקשורת, מנהלת ועוד)?

מה חשוב לך לקבל ברמת הביטחון _____
 מה חשוב לך לקבל ברמת השכונה והקהילה: _____
 מה הוא יכול לעזור לך בתוך התהליך הזה: _____

8. חלומות/שאיפות/תקוות בכלל
 איפה את/ה רואה את עצמך ואת משפחתך בעוד 5, 10, 15 שנה?
 איך את/ה רואה את האזור/השכונה מה היית רוצה לראות משתנה/שאר? _____

9. עלויות של הדירה לדוירים
 למראיתם: הסיבה לשאלות אלה איננה ניסיון לחדור למטות הדוירים, אלא ליצור בסיס
 שיעד **לאפשר למתכננים להתאים את הבינוי החדש לאפשרויות הכלכליות של הדוירים**.
 תשובים שיסייעו להערכת מהשכונה, יתכן שיעברו לבניינים גבוהים בהרבה שהתחזקה
 שלהם עלה מאות שקלים בחודש. במידה והתשובות הקיימות מעוניינים לגור בדירות
 החדשות, המתכננים יצטרכו להביא את זה בחשבון ולהציע פתרונות שאינם מילעדים רק
 לאוכלוסייה אמידה.
**להזכירכם, המתכנים הללו יומצו בדו"ח כנתונים כלליים ללא הזכרת שמות,
 וישמשו רק כדי להגדיר למתכננים שעליהם להתחשב בנתונים אלה.**

פרט תשלמים על הדירה:
 א. האם משלמים תד ביתו אם כן, כמה? _____
 ב. מה גובה הארנונה? _____
 ג. שאלה לשוכרים / דוירי דור ציבורי: מה גובה שכ"ד? _____
דירוג כלכלי:
 לפי נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה לשנת 2015, ההכנסה הממוצעת נטו למשפחה
 הייתה 15,427 בחודש האם, האם ההכנסה שלכם היא מעל או מתחת לממוצע?
 א. מעל | ב. מתחת | ג. כמו הממוצע | ד. מסרבת/ענות

למילוי על ידי הממפים בסיום הראיון
נסיבות הראיון
 היכן נהלו השיחות עם המראיינת?

האם יש צורך במרפטים נוספים/ראיון נוסף? א. כן | ב. לא | סיבה _____
האם הראיון נעשה בעזרת תרגום? א. כן | ב. לא
שפת התרגום: א. אמהרית | ב. רוסית | ג. אחר _____
מי תרגם: א. בן משפחה | ב. שכן | ג. איש מקצוע (פרטי קשר: _____)