



05/07/2018

תכנית להתחדשות עירונית - מתחם ש"י עגנון - נתניה תכנית מס' תמל/ 2001 נספח סקר חברתי



1. רקע שכונתי – קריית נורדאו

מתחם התחדשות ש"י עגנון ממוקם בשכונת קריית נורדאו שבדרום נתניה. השכונה מאופיינת כשכונה ותיקה בצפיפות מגורים יחסית נמוכה, הממוקמת בסביבת מגורים יחסית חדשה, בנגישות גבוהה לתחבורה ציבורית, בעלת תשתית טובה אך לא מנוצלת של שירותים ומוסדות ציבור. האוכלוסייה במתחם, בעלת מאפיינים סוציו כלכליים נמוכים יחסית לעיר שנמצאת בתהליך הזדקנות מאפיינים אלו שיוצרים תנאים נוחים להתחדשות עירונית, הניעו את עיריית נתניה בשיתוף משרד הבינוי והשיכון בשנת 2015, ליזום תכנית להתחדשות השכונה. תכנית שתחזק את המרחב הציבורי, את הקשרים עם השכונות הסובבות ושתעודד כניסה של אוכלוסייה צעירה וחדשה לשכונה. בכך לייצר מנופים להעלאת איכות הסביבה, החיים והחברה של תושבי השכונה.



עפ"י נתוני העירייה לשנת 2013 מנתה השכונה כ-19,000 נפש (כ-9% מכלל אוכלוסיית העיר) כ-65% מכלל הדירות הינם בעלי שטח עד 80 מ"ר ורק 4% הינם מעל 120 מ"ר. עפ"י נתוני הל.מ.ס שכונת קריית נורדאו חלה על 5 אזורים סטטיסטיים, כאשר מתחם ש"י עגנון נכלל בא.ס. 521. מניתוח נתוני הל.מ.ס משנת 2015 לכלל השכונה עולים הממצאים הבאים:

- ✓ מבחינה דמוגרפית גודל שנתון ילדים 0-14 עומד בשכונה על 20% נמוך יותר מהממוצע העירוני העומד על 21%. מבחינת גודל קבוצת גיל הקשישים (65+), שיעורם בשכונה עומד על 15.5% נמוך יותר בממוצע הכלל עירוני שעומד על 16.5%.
- מנתונים אילו ניתן להניח שאין הגירה של אוכלוסייה צעירה לשכונה והאוכלוסייה הקיימת עוברת הליך הזדקנות.
- ✓ מנגד, שיעור אוכלוסיית העולים החדשים שעלו משנת 1990 גבוה יחסית בשכונה ועומד על כ-26% ומרביתם מקרב קהילת האתיופים ועולי חבר העמים.



שם תת אזור	מס' א.ס.	נתוני ל.מ.ס 2015			אחוז עולים משנת 1990
		אוכלוסייה	אחוז גלאי	אחוז גלאי +65	
רמת נורדאו	511	3,590	25%	13%	29.2%
בכור שטרית	512	1,740	22%	15%	24.6%
נאות גולדה	513	3,146	17%	17%	22.4%
ש"י עגנון	521	3,931	18%	17%	27.1%
שנאור/שלוסקי	522	3,328	20%	15%	28.2%
סה"כ שכונת קרית נורדאו		15,735	20%	15%	26%



רקע חברתי מתחם התחדשות ש"י עגנון



2.1 כללי

מתחם התחדשות לתכנית ש"י עגנון מסומן בתכנית להתחדשות העירונית קריית נורדאו כחלק ממתחם 10 שבמסגרת עדכון תכנית ההתחדשות בוועדת ההיגוי האחרונה הוגדר כמתחם ט'. עפ"י הנחיות התכנית להתחדשות השכונה במתחם ש"י עגנון המעודכן יהיו 832 יח"ד והשטח הנדרש למבני ציבור נאמד ב 1,000 מ"ר. כאמור, מתחם ש"י עגנון נכלל באזור סטטיסטי 521 המאופיין ביחס לכלל השכונה כאזור המאופיין עם:

- ✓ אחוז יחסי נמוך של ילדים
- ✓ אחוז יחסי גבוה של קשישים
- ✓ אחוז יחסי גבוה של עולים שעלו החל משנת 1990.

ממצאים אילו מצביעים על אוכלוסייה שנמצאת בתהליך הזדקנות אף יותר חריף מכלל השכונה.



2.2 מתחם ש"י עגנון

במתחם קיימים 208 יח"ד עם גודל דירה ממוצעת של 76 מ"ר עפ"י ההתפלגות:

- ✓ 108 יח"ד בשטח של 83 מ"ר
- ✓ 100 יח"ד בשטח של 70 מ"ר

במסגרת הבחינה החברתית של אוכלוסיית המתחם נערך סקר בקרב הדיירים באמצעות יזם התכנית. הסקר נערך בקרב 174 דיירים המהווים כ-85% מדיירי המתחם.

בסקר נאספו נתונים בנוגע:

- ✓ אחזקת הדירה
- ✓ אפיון התא המשפחתי
- ✓ וותק מגורים
- ✓ זיהוי אוכלוסיות מוגבלות כגון עם נכויות פיזיות או מטופלות ע"י לשכה הרווחה העירונית
- ✓ עולים חדשים מקרב יוצאי אתיופיה וחבר העמים



להלן סיכום ממצאי הסקר

- ✓ **אחזקת הדירה** - ב- 73% מהדירות מתגוררים בעלי הנכס.
- ✓ **אפיון משפחות** - 55% משפחות עם ילדים, 15% בודדים והשאר ראש משפחה עם ילדים.
- ✓ **וותק מגורים בדירה** - 63% מהמשפחות מתגוררים מעל 10 שנים
- ✓ **מגבלות חברתיות ופיזיות** - 13% מהמשפחות בעלי נכויות פיזיות, 6% מהמשפחות מטופלות בלשכת הרווחה.
- ✓ **עולים חדשים** - 35% מהמשפחות הינם עולים מאתיופיה. ריכוז גבוה יחסית ביחס לכלל השכונה

ממצאי הסקר עולה שלא נמצאו היקפי אוכלוסייה גבוהים יחסית של אוכלוסיות מוחלשות למעט:

- ✓ ריכוז גבוה יחסית של עולים מקרב הקהילה האתיופית שמחציתם מתגוררים ב- 3 מבנים מתוך 7 במבנים.
- ✓ היקף יחסית גבוה של אוכלוסיות מגבלות פיזיות הנדרשות שינוע באמצעות מעלית שכיום אין במבנים.



סיכום הממצאים									
כל מבני הסקר	סה"כ דירות	גרים בדירות בבעלותם	גרים בשכירות	דירות בבעלות עמידר	מס' דירות משפחות נשואות	מס' דירות שמתגוררים מעל 10 שנים	מס' משפחות בעלי מוגבלות/נכויות פיזיות	מס' משפחות בעלי מוגבלות/נכויות פיזיות	מס' משפחות בעלי מוגבלות/נכויות פיזיות
176	129	36	11	96	111	10	28	61	35%
100%	73%	20%	6%	55%	63%	6%	16%	35%	

להלן פירוט לפי מבנים.

מתחם ש"י עגנון - סקר חברתי בקרב דיירי הדירות

מס' דירות	מס' דירות שמתגוררים מעל 10 שנים	מס' משפחות נשואות	מס' דירות שמתגוררים מעל 10 שנים	מס' משפחות בטיפול רווחה	מס' משפחות בעלי מוגבלות/נכויות פיזית	מס' משפחות עולים מאתיופיה	גרים בבבלות עמידר	גרים בשכירות	גרים בדירות בבעלותם	סה"כ דירות	בניין מס'
2	20	22	2	0	2	14	10	20	32	10-16	
1	13	11	1	0	5	5	2	13	16	זלמן שניאור 6-8	
2	28	16	2	0	7	15	6	24	32	זלמן שניאור 18-24	
2	20	17	2	0	2	11	8	22	32	זלמן שניאור 26-32	
2	21	18	2	1	7	5	8	22	32	קרן היסוד 2-8	
2	4	9	2	7	1	8	2	12	16	שי עגנון 27-29	
0	5	3	0	2	4	3	0	16	16	שי עגנון 28-30	
11	111	96	36	10	28	61	129	176		סה"כ דירות בסקר	

3. המענה החברתי – פיזי – כלכלי הניתן לדיירים

בכדי לתת מענה ראוי לצרכים החברתיים, פיזיים וכלכליים של דיירי המבנים היזום מעניק עפ"י הסכם תמורה הכוללת:

1. דירת מגורים חדשה
2. תוספת של 20 מ"ר לשטח הדירה
3. ממ"ד
4. מרפסת שמש
5. חניה צמודה תת קרקעית
6. מעלית
7. בשלב הבנייה: תשלום עבור שתי הובלות (מין הדירה הישנה ואל החדשה)
8. תשלום שכ"ד למשך תקופת הבנייה
9. סיוע במציאת דירה חלופית
10. קרן הונית לבעלי דירות חוזרים- עבור תשלום הפרש דמי וועד בית לתקופה של 5 שנים.

4. הסכמת הדיירים

התכנית הוצגה לפני בעלי הדירות במפגשים אישיים של היזום וכן בשלושה כנסים שארגן בהם נכחו והשתתפו נציגי עיריית נתניה. המפגשים כללו בין היתר, הצגת התכנית וסטאטוס קידומה. עקב אוכלוסיית עולים גדולה, המפגשים תורגמו סימולטנית לשפה הרוסית ולשפה האמהרית למי שאיננו שולט בשפה העברית. (רצ"ב דוח שיתוף ציבור)
 נכון למועד 1.2018, 83% מבעלי הדירות במתחם חתמו על הסכמה לביצוע הפרויקט ע"י היזום חברת בן דוד הרצל.

5. לסיכום

התכנית המוצעת זכתה להסכמה בקרב מרבית בעלי הדירות. זו, מאפשרת לבעלי הדירות, שיפור משמעותי באיכות מחייתם, שיפור הדיור הפרטי ושיפור פיזי ברמת המרחב, תוספת שב"צ, פיתוח גינות ואזורי שהייה איכותיים וכל זאת תוך שמירה על המרקם שכונתי-קהילתי.