



מרץ 2019

דו"ח חברתי מוהליבר יהוד מונסון –תמונת מצב

רקע

מסמך זה הוא דו"ח מיפוי חברתי שנערך במתחם מוהליבר 2-56 יהוד מונסון במהלך החודשים 6-12/2018, המיפוי החברתי נערך כחלק ממטלות היועץ החברתי בהליך התחדשות עירונית במסלול רשויות.

בבסיס העבודה הקהילתית שלוש מטרות עיקריות:

1. הנעת מהלך לשינוי פיזי וחברתי במתחם תוך הצפת הצרכים של תושבי המתחם בפני המתכננים ברמה העירונית.

2. שיתוף ועדכון התושבים בהליכי התכנון בוועדות השונות.

3. להקנות ידע חיוני ומעשי בתחומי העבודה הקהילתית והתחדשות העירונית בקרב גורמים ברמה העירונית.

נתונים אודות התושבים במתחם התחדשות עירונית מהווים חומר חשוב בעבודת התכנון.

מסמך זה מספק נתונים שונים אודות התושבים המתגוררים במתחם מוהליבר יהוד מונסון.

נתונים: סוציאקונומיים, ידע לגבי חוזקות וחולשות של המתחם מנקודת מבטם של התושבים, תפיסות לגבי התחדשות עירונית.

כהכנה להליך המיפוי הופצו שאלונים לכלל התושבים במתחם, מפגשים עם נציגות הדיירים, מפגשים בחוגים קטנים של תושבים, שיחות טלפוניות עם תושבים, כנסים גדולים לכלל התושבים במתחם ולתושבים הגרים בסמוך למתחם.

תאור המתחם

במתחם 28 בנינים מספרים 2-56 הכוללים 336 דירות.

גבולות המתחם מדרום שרות הכבאות, מצפון רחוב בן גוריון וממזרח נחל יהוד ואזור התעשייה.





המתחם נבנה בשנות ה - 70 על 18 חלקות.

הבנינים בנויים על עמודים ללא ממ"ד ומעלית, אינם עומדים בתקן לרעידת אדמה ומצבם ירוד מאוד, כמו כן תשתיות מיושנות ובמצב רע מאוד. המתחם מחולק לשניים מבחינת ייצוג משפטי ונציגויות דיירים.

בנינים 2-24 חלק הדרומי 144 דירות

בנינים 26-56 חלק צפוני. 192 דירות



איתור המתחם





מיפוי חברתי

במתחם מוהליבר ממוצע 3 נפשות למשק בית לפי תכנית לב העיר מאוכלס ע"י עולים מטורקיה, פולין, תימן וכיום גם צברים.

כ – 40% מהדיירים שומרי מסורת.

הרמה הסוציאקונומית במתחם נמוכה.

כ – 90 משפחות מטופלות ע"י גורמי הרווחה בעירייה.

כ – 55% מהדיירים גרים במתחם כ – 40 שנים וממשיכים גם דור שני.

כ – 75% מהדיירים מעל גיל 50

כ – 20% מהדיירים בעלי מוגבלות רפואית.

כ – 12% מתגוררים בדיר ציבורי

כ – 11% דירות מושכרות.



משתנה	שכונה	תחום התכנית	מקור הנתונים
מספר הדירות	ל"ר	336	נתוני ארנונה
שיעורי המתגוררים בדירה:			
בבעלותם		77%	נתוני ארנונה ומשרד הבינוי והשיכון
בשכירות		11%	
בדיר ציבורי		12%	
גודל משק בית ממוצע	3	3	למ"ס
הרכב גילים	ל"ר		למ"ס
שיעור משקי בית שבהם ילדים, יחידים, או קשישים		כ-75% מהדיירים מעל גיל 50	
שיעור בעלי מוגבלויות ואוכלוסיות המטופלות ע"י גורמי הרווחה	ל"ר	כ-20% מהדיירים בעלי מוגבלות רפואית. כ-90 משפחות מטופלות ע"י גורמי הרווחה.	
רמות הכנסה של התושבים	אשכול חברתי כלכלי 8 מתוך 20		סקר שטח
המצב הפיסי של המבנים	ל"ר	מצב בינוי ירוד. הבניינים על	סקר שטח





	עמודים ללא ממ"ד ומעלית ואינם עומדים בתקן לרעידות אדמה.		
סקר שטח	הרוב משמש לחנית רכבים, קיימים מספר ריאות ירוקות קטנות יחסית.	קטן יחסית	המרחב הציבורי הפתוח במצב הקיים
סקר שטח, נתוני מחלקת חינוך			שימוש קהילתי במוסדות ציבור
סקר שטח	אוטובוסים	אוטובוסים	תחבורה ציבורית
סקר שטח	רדיוס של כ- 150 מ' לתחנת אוטובוס.	רדיוס של כ- 150 מ' לתחנה	נגישות תחבורתית או רגלית לכבישים מרכזיים



תהליך התארגנות

לפני כשש שנים החלו מספר דיירים מבניינים 22-24 תהליך של התקשרות עם עו"ד כדי לקדם הליך התחדשות עירונית מול יזם במסגרת הסכם לפינוי בינוי.

במהלך הזמן הצטרפו עוד תומכים והתגבשה נציגות ללא בחירה מסודרת וללא פרוטוקול במסגרת התהליך חתמו כ- 77% מהדיירים על יפוי כוחו של העו"ד, לאחר מיכן נבחר יזם מולו חתמו הדיירים על חוזה מפורט ומחייב. וכל זאת לפני שהמתחם נכנס להליך תכנון במסלול רשויות.

תוך כדי מפגשים ושיחות מסתמן כי הנציגות בחלק הדרומי מפוצלת וקיימים בין התושבים מאבקי כוח וחילוקי דעות.

נכון לשלב זה מתבצעת הסברה ע"י היועץ החברתי והמנהלת העירונית עם כל הגורמים הנוגעים ולהגיע להבנות ושיתוף פעולה פורה.

בבניינים 26-56 החלק הצפוני גם החל תהליך דומה של התקשרות עם עו"ד ויזם נקבעו עקרונות לחתימה על הסכם אך ההליך נתקע ונוצרו מחלוקות רבות בין הדיירים לעו"ד והיזם.

בחלל שנוצר התגבשה נציגות חדשה שבאוקטובר 17 החליפה את העו"ד ובעזרתו התקשרו עם יזם בהסכם מפורט ומחייב עליו חתומים כ- 60% מדיירי החלק הצפוני, גם במקרה זה ההסכם נחתם לפני שהמתחם נכנס להליך תכנון במסלול רשויות.





הנציגות נקבעה ללא בחירה מסודרת עם פרוטוקול אך רשומה ומוגדרת כחלק מסעיפי החוזה מול עורך הדין מייצג הדיירים.

תכנונית הן מבחינת העירייה והן מבחינת הליך התכנון מתחם מוהליבר הוא אחד תוך התחשבות בייצוג המפוצל.



בייצוג משפטי ונציגויות דיירים המתחם מחולק לשניים:

בניינים 2-24 חלק דרומי 144 דירות

בניינים 26-56 חלק צפוני 192 דירות

בשני החלקים במתחם נבחר אותו יזם.

פעילויות שבוצעו



בתאריך 8.2.18 התקיים כנס דיירים ירית פתיחה לכניסה להליך התחדשות עירונית במתחם מוהליבר במסלול רשויות, בהשתתפות ראשת העיר, ראש מנהלת התחדשות עירונית, יועץ חברתי, אדריכל התוכנית, עורכי הדין של הדיירים והיזם.

ראשת העיר הציגה את האני מאמין שלה בהתחדשות עירונית בעיר בכלל ובמוהליבר בפרט.

ראש המנהלת להתחדשות עירונית הציגה את אבני הדרך של התהליך, הציעה עזרה של המנהלת ושל היועץ החברתי הן בפתרון בעיות והן בליווי הדיירים שיש להם חששות מהתהליך.

בחודש יוני 18 נבחרה פז כלכלה כחברה מנהלת ושבתי פיצון כיועץ חברתי ומשתף ציבור והחלו מיד את עבודתם רישמית.



חולק מכתב בכל ת.ד של דיירי המתחם המפרט את תפקידו של היועץ החברתי ובקשה לקבל נתונים ליצירת קשר והעברת אינפורמציה.

בתאריך 6.9.18 התקיים מפגש תאום ציפיות והצגת עקרונות התכנון עם הנציגויות במתחם בהשתתפות ראש המנהלת להתחדשות עירונית, החברה המנהלת, יועץ חברתי ואדריכל התוכנית.

נציגות הדיירים של החלק הדרומי לא הגיעו למפגש, מברור איתם טענו שלא הגיעו בהנחית עו"ד שלהם שדורש שישתפו אותו בהליכי התכנון.

הועבר לדיירים שאלון לצורך ניתוח חברתי מעמיק.



בוצעו כנסי דיירים בתאריכים 15.11.18 לחלק הצפוני וב- 22.11.18 לחלק הדרומי, כחלק משתוף ציבור בצמתים משמעותיים. בהשתתפות ראשת העיר בפתיחה הציגה את תמיכת בהליך התחדשות עירונית במתחם, ראש המנהלת להתחדשות עירונית הודיעה על ההכרה



של המתחם, החברה המנהלת הציגה את שלבי ההליך כולל זמנים, היועץ החברתי סקר את המצב החברתי במתחם והציע את שרותיו ללווי הדיירים בתהליך ואדריכל התוכנית הציג את התוכניות האופציונאליות שעומדות לדיון מול הותמ"ל.

בכנס נכחו גם עו"ד של הדיירים והיזם שהוזמנו ע"י נציגויות הדיירים, כמו כן הגיעו מספר דיירים שגרים בסמוך למתחם.



בתאריך 17.12.18 התקיים דיון בותמ"ל בשיתוף דיירים ומי מטעמם להצגת התוכניות לקראת שולחן עגול.

בתאריך 10.1.19 התקיים דיון שולחן עגול בהשתתפות דיירים ועו"ד מיצגים, יזם ויועצים.

בתאריך 31.1.19 התקיים מפגש של המנהלת והיועץ החברתי לדון בסעיפי המחלוקת שעלו בשולחן עגול.

בתאריך 12.3.19 התקיים כנס דיירים אליו זומנו כלל הדיירים במתחם ודיירי הסביבה בו הוצגה התוכנית המוגשת להפקדה. בכנס השתתפו ראשת העיר, סגן ראש העיר, ראש מנהלת התחדשות עירונית, החברה המנהלת, יועץ חברתי ואדריכלי הפרויקט.



מתבצעות שיחות טלפוניות יום יומיות עם דיירים הן מיוזמת הדיירים והן מיוזמת היועץ החברתי. כמו כן מתבצעים מפגשים בחוגים קטנים שהם מאוד יעילים להפחתת המתח והקטנת החששות.

מגמות והתנהלות

הדיירים אינם משתפים פעולה הן בהעברת הנתונים להתקשרות והן במילוי השאלון.

למרות זאת חלק נכבד משתף פעולה בכנסים, במפגשי הסברה קטנים ובשיחות טלפון יזומות של היועץ החברתי עם דיירים, להעברת תמונת מצב נכונה של התכנון, כדי שלא יסתמכו על שמועות מגמתיות ובו בזמן להסיר חלק מהחששות ובנית אמון במערכת.



מתוך שיחות ומפגשים עולים הנושאים הבעייתיים

- עו"ד מקומי הוציא מכתבי הפחדה לדיירים והזהיר אותם מלשתף פעולה בהליך, מבדיקה בשטח מסתבר שאותו עו"ד מוציא מכתבים לכל מתחם שמתחיל תהליך התחדשות עירונית והוא עצמו מייצג רק דיירים סרבנים בפניו בינוי. מעשה שגורם לחשש רב ופניקה אצל דיירים שממילא אינם סומכים על אף אחד וכל מכתב כזה מעלה בהם סיטואציות של אנשים שאיבדו את רכושם.
- למרות שידוע שנבחרו עו"ד ויזם יש יזם נוסף שמציע לדיירים תנאים טובים יותר מהיזם הקיים כגון 30 מ"ר יותר ממה שיש להם במצב הקיים. זה גרם למספר דיירים להתנגד לעסקה ולדרוש חשיבה מחודשת. מדיוני התוכנית עולה כי גם התמורה





שהבטיח היזם הנבחר היא גבוהה יחסית 25 מ"ר תוספת למצב הקיים, אבל עומדת במסגרת הנהלים.

- חוסר ידע בפרטי החוזה והגנות הדיירים הכלולים בו כגון ערבויות, שכירויות, מיקומי הדירות ועוד.... גורמים לחוסר ודאות ולפחד מהבלתי נודע. לשאלתי מדוע לא מזמנים את עו"ד של הדיירים לשיחת הסבר והבהרות? הופתעתי לשמוע כי חלק טוענים שאם היזם משלם לו איך הוא אוביקטיבי? חלק חושבים שהוא עו"ד גם של היזם ועוד כל מיני טענות של חוסר אמון. אלו תופעות של הסברה לקויה למרות שיש הרבה מקרים בהם אין נכונות מצד הדיירים להקשיב, גם זה מחשש שישוכנעו. מניסיון, ההתמדה בתהליך והתקדמותו תוך העברת מידע נכון לדיירים מרכז מאוד את החששות וההתנגדויות.
- הדיירים קיבלו מהמנהלת להתחדשות עירונית אפשרות להשתתף בקורס המקנה ידע בהליך פינוי בינוי והשתתפו בו כמה דיירים המשמשים נציגות. כמו כן קיבלו הדיירים יעוץ משפטי מהיועצים המשפטיים של המנהלת.
- החשש מהמעבר לדירה שכורה במיוחד בקרב הדיירים המבוגרים מאוד או בעלי מוגבלות רפואית. אוכלוסיה זו תטופל פרטנית בשיתוף הרווחה ובהתאם לחוקים המקלים עליהם.
- עלויות אחזקת הדירה החדשה גבוהות ביחס למצב הקיים, יש דיירים שלא יעמדו בתשלומים. תועמד קרן אחזקה לטובת אוכלוסיית הרווחה לפרק זמן של 5 שנים..
- הדיירים דורשים שהיזם ישתתף בדיוני התכנון ויביע את דעתו לגבי יכולתו לבצע את התכנון בפועל. הותמ"ל זימן דיון לקראת שולחן עגול בהשתתפות נציגויות הדיירים ומי מטעמם. כמו כן שותפו בהמשך בצמתים החשובים.
- הדיירים מתנגדים נחרצות לשילוב גני ילדים כחלק מבניין המגורים. נבדקת האפשרות לתכנן גנים בנפרד מבניין המגורים. יש לכך עלויות כספיות שאין אותם לעירייה ויש צורך במימון האוצר ומשרד החינוך.
- קיימת התנגדות לתכנון של יותר מחמש דירות בקומה, לחלק הצפוני יש תנאי כזה בהסכם אבל הוא לא חד משמעי.
- באופן כללי רוב רובם של הדיירים מעוניינים בהליך פינוי בינוי, חלקם מעוניינים שיפיגו להם את החששות, חלק ממתינים להתקדמות נוספת בתהליך, חלק תלויים בהחלטת השכנים או חברים שהם סומכים עליהם וחלק זה מטבעם להיות חשדניים ולהמתין עד סוף התהליך. פעילות השיחות והמפגשים תמשיך ותקדם אותנו למטרה.



סיכום

מתחם מוהליבר יהוד מונסון מתאים מבחינה חברתית ותכנונית להליך פינוי בינוי מסלול רשויות במסגרת התחדשות עירונית.



נציגות הדיירים ועו"ד המייצגים את הדיירים הגיעו להבנות לגבי המחלוקות שעלו במהלך התכנון.

הוצע לדיירים ייעוץ משפטי מטעם המנהלת להתחדשות עירונית, לכל אותם דיירים החוששים וזקוקים לחיזוק של גורם נוסף.

הפרשי העלויות במיסים בין המצב הקיים לבין המצב החדש ימומנו לדיירים ע"י היזם במשך 5 שנים.

לא ישולבו גני ילדים כחלק מבניי המגורים.



ימשיכו מפגשים בחוגים קטנים עם דיירים בתדירות גבוהה וכמו כן מענה וזמינות לשיחות טלפון.

תשומת לב מיוחדת תינתן לאוכלוסיה החלשה בתאום עם משרד הרווחה העירוני.

נקבע דיון להפקדה בתאריך 25.3.19

