

18/12/2019

לאשר את התכנית

05/08/2020

ר"ר הועדה למתחמים מועדפים לדיור

**סיכום עבודה חברתית במתחם לאה גולדברג****רקע:**

בעיר לוד מקודמות מספר תכניות התחדשות עירונית בהובלת "המבואה" – המנהלת העירונית להתחדשות בלוד.

מתחם הדיור לאה גולדברג- שכונת רמט:

מתחם הס-לאה גולדברג, המתחם הראשון במסלול התחדשות עירונית במסלול רשויות בלוד, נמצא בסמוך למסילת הרכבת ולמטה הארצי של רכבת ישראל, במיקום מרכזי בעיר על ציר תחבורה ראשי וזוהי, על פי דברי תושבים נקודת כוחו העיקרית. המתחם משלב שטחי תעשייה ומסחר נרחבים, שטחי ומבני ציבור, וכן שטחי מגורים בחלקו הדרום מערבי של המתחם המתחלק לשני תתי מתחמים נוספים: רחוב לאה גולדברג ורחוב דוד ברוך, המשויכים לשכונת 'רמט', בעלת מאפיינים סוציאקונומיים נמוכים ביחס ליתר השכונות בעיר. המנהלת העירונית להתחדשות מלווה ופעילה במתחם החל מיוני 2017.

אוכלוסיית מתחמי המגורים השונים- לאה גולדברג ודוד ברוך, בעלת מאפיינים שונים בין שני תתי המתחמים. האוכלוסייה הכללית הינה ברובה אוכלוסייה מתבגרת ומזדקנת. החלק הארי של בעלי הדירות שאינן להשקעה וחיים בדירותיהם, הם אותם קשישים/ הורים מבוגרים, אשר ילדיהם על פי רוב עזבו את העיר- תושבים וותיקים ועולים.

לצד אלה, כשליש מהדירות הינן דירות להשקעה, אשר ברובן מושכרות לאוכלוסייה ממעמד סוציו אקונומי מוחלש במיוחד- עולים, מהגרי עבודה, פליטים וכיו"ב. לצד זאת נראית בשכונה גם כניסה של סטודנטים וזוגות צעירים, מגרעין "בני עקיבא" בעיקר. בשכונה נוכחות דלה של צעירים, משפחות צעירות וילדים, בשל מאפייני הרחוב וגודלן הקטן יחסית של יחידות הדיור.

כ-20% מיחידות הדיור במתחם הינן דירות עמידר.

נראה כי במרבית המבנים שילוב רכיבי האוכלוסייה שתוארו לעיל מייצרים העדר יכולת התארגנות או זיקה ושייכות למבנים ולמתחם המשותף, ולכן בחלק מהמבנים ניכרת הזנחה הנובעת מאותו חוסר יכולת התארגנות/ העדר יכולת כלכלית או הנהגה מקומית, כך למשל שכחים מראות של חדרי מדרגות נטולי תאורה או ניקיון, מפגעים תברואתיים לא מטופלים ועוד, כאשר ניתן להבחין בבירור בתנאי חיים קשים יותר בבניינים שברחוב דוד ברוך.

לרחוב קיים ועד רחוב מגויס חלקית, הפועל בנושאי מעורבות אזרחית והתחדשות עירונית, המלווה ע"י עו"ס קהילתית של המחלקה לשירותי רווחה, של עיריית לוד. קיים יחס דיכוטומי בכל הנוגע למעורבות ושיתוף פעולה- פאסיביות ושוויון נפש להזמנות להתאספויות ושיבות דיירים, לעומת תושבים אחרים





התושבים הוותיקים מעידים כי נושא ההפרדה המפלסית וההתחדשות העירונית מדובר זה עשרות שנים ביחס לרחוב מגוריהם. קיימת תחושת תסכול אדירה, חוסר אמון במערכות השונות וכעס, לצד תקווה ונכונות שנתרו לדחוף ולקדם את המהלך, בציפייה גדולה.



עדויות ויזואליות להיסטוריה הארוכה והעקרה עד כה, של ניסיונות קידומה של התחדשות עירונית במתחם, נראות על גבי שני מבנים במתחם שלא עברו שיקום שכונות ב2007, בעת ששאר המבנים בשכונה התחדשו בחיפוי חיצוני מחודש ושיפוץ חדרי המדרגות. לטענת התושבים שני הבניינים נותרו לא מטופלים בעקבות הצהרות הממסד על כך שבקרוב יפוננו לצורך ההפרדה המפלסית (תמונה מצורפת).



שיתוף ציבור:



בשכונה נעשו ונעשות פעולות כדי לשתף את התושבים בתכנית המקודמת. לתהליך שיתוף הציבור מספר מטרות:

- העלאת צורכי התושבים לצורך קידום התוכנית
- סיוע בארגון התושבים לצורכי ההתחדשות החל מבחירת נציגויות וכלה בבחירת עו"ד מייצג דיירים.
- יצירת חוסן קהילתי ועידוד מנהיגות לשיפור איכות החיים גם היום עוד טרם מימוש הפרוייקט
- בניית הקהילה הנוכחית כקהילה קולטת בעתיד





הפעולות שבוצעו עד כה ע"י המנהלת:

- **ריכוז חברתי** – למתחם רכזת חברתית קבועה המלווה באופן שוטף פניות יום יומית, שאלות, הסברה ועדכון וכן אמונה על קיום הכנסים, ליווי בבחירת עו"ד נציגויות וכו'.
- **בחירת נציגות ועו"ד** - בליווי המנהלת ותהליך בניית אמון מחדש נבחרה נציגות לבניין שהוגדר עד אז כמתנגד, והוגדר פתרון המוסכם על כולם- בחירת עו"ד חדש בליווי המנהלת.
- **כנסי הסברה** - במתחם בוצעו מספר מפגשי הסברה בסדרי גודל משתנים- הסברה לנציגויות, בניינים בודדים ולמתחם כולו.
- **קורס העשרה בנושא התחדשות עירונית**- נציגים מהמתחם, לצד נציגויות ממתחמים נוספים לקחו חלק בקורס שהתקיים בשיתוף פעולה עם מרכז הגישור והדיאלוג בקהילה, בהנחיית 'מוזאיקה'.



תוצרים שעלו מתוך שיתוף הציבור:

- **חשש שלאחר הריסת הדירה לא יהיה לאן לחזור** – נושא האמון והעדר היכרות עם מנגנוני החוק המגנים על דיירים בתהליכי התחדשות עירונית יוצרים בקרב הדיירים חשש גדול והתנגדות לרעיון 'פינוי- בינוי'.
- **מענה:** צוותי התכנון הונחו לייצר תכנית "בינוי-פינוי-בינוי" הצוות המקצועי מקפיד שלא להשתמש ישירות במושג "פינוי-בינוי" אלא להסביר על התחדשות עירונית ועל התהליך ורק אז לדבר על המושג המקצועי שנקרא "פרויקט בינוי- פינוי".
- **שמירה על בית כנסת מפואר וחשוב לקהילה** - בתפיסת התושבים נתפס פרויקט התחדשות עירונית ככזה שבהכרח יבקש לפגוע בבית הכנסת 'תפארת אהרון'
- **מענה:** הפנמת חשיבותו של בית הכנסת והרגעת הציבור, הנחיית צוותי התכנון לשמירת בית הכנסת בכל תכנית עתידית שתקודם.
- **התנגדות דיירי לאה גולדברג למעבר לחלקו הצפוני של המתחם** - בשלבי התכנית הראשוניים הוצעה שלביות מסויימת אשר עוררה התנגדות בקרב התושבים
- **מענה:** מסרי ההתנגדות הדהדו והביאו לשינוי השלביות לשביעות רצונם של התושבים



סוגיות חברתיות המטופלות ע"י הרכזים החברתיים

- **כושר התארגנות** – ברוב השכונה לא קיים ועד בית דבר המקשה על יכולת ההתארגנות בגלל





המורכבות בין כלל האוכלוסיות.

מענה: חלק מתחומי האחריות של הרכזים החברתיים, הרכזים עוזרים לתושבים להתארגן ומלווים עמותות נוספות שעובדות בשכונה להקים ועדים ונציגויות בשכונה.

מענה נוסף: ארגון הדיירים בתתי מתחמים קטנים יותר אשר יגדילו ישימות של התכנית

▪ **דיור לא מוסדר** – ישנם דיירים אשר גידרו שטחים וחיים במקומות שאינם מוסדרים- מחסני בניינים, או מבנים לא מוסדרים. דיירים אלו מביעים בד"כ התנגדות עזה לפרויקט מכיוון שאינם מסתפקים בדירת תמורה עבור השטח המוסדר שבעלותם ומעוניינים גם בפיצוי עבור השטחים שאינם מוסדרים.



מענה: בתחשיב הכלכלי ישקלו פיצויים ומענים למציאת פתרונות דיור בשל הבנה מוסרית ואסטרטגית- על מנת לקדם פרויקט יש למצוא פתרונות הולמים שאינם דורסניים.

▪ **חוסר ידע והפחד מקבלת החלטות** – בשל חוסר הידע בתהליכי התחדשות עירונית אנו נתקלים בהתנגדות ושאלות רבות.

מענה: בכל תהליך הליווי אנחנו מלווים את התושבים עד לקבלת ההחלטה, בהדרכת הנציגות כיצד לבחור עו"ד, מאגר עו"ד, הכנת תנאי סף לעו"ד מייצג דיירים, ובעצם מכינים אותם עד לשלב בו יוכלו לקבל החלטה מושכלת, ובכל זאת, אנחנו מדגישים בכל התהליך **שבסופו של דבר זהו הקניין שלהם וההחלטה היא שלהם בלבד**.

כמו כן מתקיימים קורסי הכשרה להגברת הידע והמודעות במושגי התחדשות עירונית.



▪ **אמון בממסד ובתוכנית** – חוסר אמון בממסד גורם לתושבים לא לקחת את תהליכי ההתחדשות ברצינות, דבר המקשה על ארגון לנציגות פעילה, בעיקר בשל היסטוריה ארוכה של שיח חוזר ועקר אודות התחדשות עירונית במשך שנים ארוכות.

מענה: המנהלת שומרת על קשר מתמיד עם התושבים ומעדכנת בכל התקדמות, וכן מסייעת לכלל התושבים בכל פניה ועזרה הקשורה לעירייה או כל גוף ממשלתי אחר.

סיכום:



העלינו במסמך זה את הנושאים החברתיים איתם אנחנו מתמודדים והפתרונות המוצעים על מנת לקדם תכנית התחדשות במתחם לאה גולדברג. למרות מורכבות הפרויקט בשכונה, אנחנו רואים כי הפרויקט מהווה מקור אור ותקווה לתושבי השכונה והם משתפים פעולה לצד החששות. כמו כן אנו רואים שהתושבים מאמינים כי הפרויקט אינו עוד הבטחות שווא וכי ישנם הרבה נציגים שעוזרים לנו לקדם את שיתוף הציבור כדי להגיע לכלל התושבים.





המלצות על פיהן נפעל בהמשך :

- ביצוע הפרויקט בשיטת "בינוי-פינוי-בינוי"
- חלוקה לתתי מתחמים וארגון הדיירים עפ"י מתחמים אלו
- לפעול להשגת גיוון באפשרויות התמורה המוצעות לדיירים
- הסדרת קרן אחזקה עירונית
- ביצוע כנסי הסברה נוספים לצד שיחות הסברה פרסונליות
- הכשרות תושבים ונציגויות בתחום ההתחדשות העירונית
- סיורי תושבים במתחמי התחדשות עירונית
- הוקרת נציגויות והעשרתן