



התחדשות עירונית במתחם הכלנית

אור יהודה

תסקיר חברתי

נובמבר 2018

כתיבה ועריכה: הלה מור. מודוס מתכננים עם אנשים בע"מ.



מתחם הכלנית | תסקיר חברתי

הקדמה

מסמך זה נערך כחלק מתכנית פינוי בינוי במתחם הכלנית באור יהודה המנוהלת ע"י וקסמן גוברין גבע עבור קבוצת יובלים במסלול הותמ"ל (הוועדה לתכנון מתחמים מועדפים לדיר). מסמך זה מציג את המיפוי החברתי שנערך במתחם על ידי נציגי החברה היזמית וסוקר את אוכלוסיית התושבים ואת השפעות התוכנית עליהם.



מטרת המיפוי היא לספק מידע חברתי עבור כלל הגורמים המעורבים בתהליך ההתחדשות העירונית (יזמים, גורמי רווחה, גופי הנדסה וכו') וכן להוות כלי תכנוני עבור צוות התכנון בפרויקט. מכיוון שתהליך התחדשות עירונית הוא מהלך מורכב ורב פנים, המערב שיקולים תכנוניים-אדריכליים, כלכליים-שמאיים, אך גם שיקולים חברתיים-אנושיים, מהווה דו"ח זה **תוצר משלים** לדו"חות תכנון נוספים.



מקורות מידע:

- הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה – מפקד אוכלוסין 2008
- ראיונות עם צוות הפרויקט ואנשי השטח
- מידע תכנוני והוראות התכנית המתגבשת
- דו"ח ניתוח כושר נשיאה לצרכי ציבור

הקדמה

2

השכונה והמתחם

3

תיאור השכונה
מאפיינים דמוגרפיים מרכזיים
המצב הקיים במתחם
אפיון בעלי הדירות במתחם

הפרויקט המוצע

10

התכנית המוצעת
תמורות לבעלי הדירות
מצב התארגנות בעלי הדירות
תיאור הקשר עם בעלי הדירות והתושבים עד כה
סטטוס הסכמות ועמדות בעלי הדירות

היבטים חברתיים – תובנות והמלצות מרכזיות

14

הטמעת צרכים שעלו מהתושבים ומענה לחששות
התייחסות לאוכלוסיות מיוחדות
המלצות להמשך ניהול הקשר עם בעלי הדירות במתחם



הרכב הגילאים בשכונה



65+
13%



17-65
61%



0-17
26%

מתחם הכלנית | תסקיר חברתי

השכונה והמתחם

שכונת קרית גיורא

מתחם הכלנית שוכן בחלקה המזרחי של שכונת קרית גיורא, הממוקמת בצפון העיר אור יהודה. השכונה נבנתה בין סוף שנות ה-60 לתחילת שנות ה-70, והבניינים בה הם מסוג שיכונים בצורת 'רכבת' וכן מבני שיכונים בצורת 'H'. תושבי השכונה הוותיקים היו בעיקר עולים מגרוזיה ובוכריה, חלקם מתגוררים בשכונה עד היום. בשכונה מתגוררת אוכלוסייה המאופיינת באשכול סוציאקונומי נמוך (3 מתוך 10) ביחס לעיר (5 מתוך 10). בשכונה כ-12 גני ילדים, 5 בתי כנסת, בי"ס תיכון פרקאוף, בי"ס יסודי סביונים, מועדון נוער, מרכז פיס קהילתי, וקונסרבטוריון. בצפון השכונה שני פארקים ירוקים רחבים – פארק קנדה ופארק אשכול. פארק אשכול גובל בצפון שטח המתחם.

השכונה ממוקמת מדרום לצומת סביון, הסמוך לקרית אונן, סביון וגני יהודה. צומת זו משמש ככניסה לעיר מכביש 461, המתחבר ישירות לכביש 40, כביש 4, וכביש 20 (איילון) כך שהשכונה בעלת נגישות גבוהה לדרכים בין עירוניות בסביבתה.

השכונה והמתחם

מאפיינים דמוגרפיים מרכזיים

פרק זה מבוסס על נתוני מפקד האוכלוסין שנערך ב-2008 ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, וכן על ניתוח נתוני למ"ס נוספים. בנוסף בוצע ניתוח תוכן איכותי של ראיונות עם נציגי החברה היזמית, עו"ד אילן גלזר המייצג את דיירי המתחם, נציגי המנהלת להתחדשות עירונית באור יהודה, ותושבים פעילים במתחם.

נתונים אלו נאספו לצורך קבלת תמונת מצב על האוכלוסייה המתגוררת באזור המתחם וגיבוש תובנות בנוגע לצרכים העשויים לעלות בעקבות מאפיינים אלו.

מתחם הכלני ממוקם כחלק מאזור סטטיסטי* (א"ס) 2 על פי החלוקה של הלמ"ס. נתוני אזור זה מתייחסים לכ-2,600 תושבים המתגוררים ב-800 משקי בית ברחובות אדם יקותיאל, העצמאות, סביון, יוסף חיים, הכלנית, והרחובות הנוספים המחברים בין רחובות מרכזיים אלו. הנתונים המוצגים מושווים לנתוני העיר אור יהודה כולה.

*החלוקה הגאוגרפית-סטטיסטית המצומצמת ביותר שנמצאת בשימוש הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, ושבה מפורסמים נתוני המפקד.

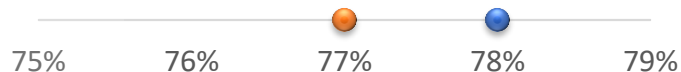




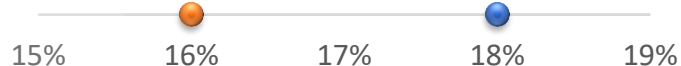
אור יהודה

אזור סטטיסטי 2

אחוז הגרים בדירה בבעלותם



אחוז משקי הבית בהם מתגוררים שוכרים



אחוז משקי הבית עם ילדים עד גיל 17



אחוז משקי הבית בהם מתגוררים בני +65



מתחם הכלניתי | תסקיר חברתי

השכונה והמתחם

מאפיינים דמוגרפיים מרכזיים

בעלות וחזקה

ב-77% ממשקי הבית בא"ס 2 מתגוררים בעלי הנכס. 16% מהדירות מאוכלסות ע"י שוכרים, ו-7% גרים בהסדר אחר. הנתונים בא"ס 2 דומים לנתונים העירוניים לפיהם ב-78% ממשקי הבית מתגוררים בעלי הנכס, ב-18% מהדירות מתגוררים שוכרים, וב-4% מהדירות מתגוררת אוכלוסייה בהסדר אחר.

הרכב הגילאים

בכשליש (36%) ממשקי הבית באזור סטטיסטי 2 מתגוררים ילדים עד גיל 17. נתון זה נמוך מהנתון העירוני לפיו בכמחצית (47%) ממשקי הבית מתגוררים ילדים בגילאים אלו.

מבחינת אוכלוסייה מבוגרת באזור, ב-29% ממשקי הבית בא"ס 2 מתגוררים מבוגרים בגילאי 65 ומעלה. נתון זה גבוה מהנתון העירוני לפיו ב-23% ממשקי הבית מתגוררים מבוגרים בגילאי 65 ומעלה.

מנתונים אלו, ניתן להסיק כי האזור מאופיין באוכלוסייה מעט מבוגרת יותר מאשר אוכלוסיית העיר אור יהודה.



השכונה והמתחם

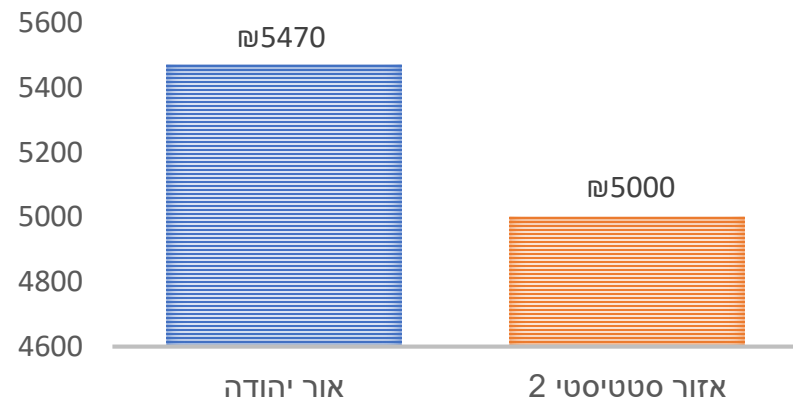
אחוז השכירים בכל עשירון הכנסה ושכר חציוני

18% מהעובדים השכירים בא"ס 2 ממוקמים בעשירונים 1-2. נתון זה דומה לנתון העירוני העומד על 20%. לגבי העשירונים העליונים עולה כי 10% מהעובדים השכירים בא"ס 2 ממוקמים בעשירונים 9-10. נתון זה נמוך מהנתון העירוני המצביע על כך ש-17% מהשכירים בעיר ממוקמים בעשירונים 9-10.

בא"ס 2 השכר החציוני החודשי עומד על 5,000 ש. נתון זה נמוך מהנתון העירוני לפיו השכר החציוני של המועסקים השכירים בעיר אור יהודה עומד על 5470 ש.

מנתונים אלו ניתן לשער כי האוכלוסייה המתגוררת בא"ס 2 הינה ממעמד סוציאקונומי נמוך יותר מאשר האוכלוסייה הממוצעת בעיר אור יהודה.

שכר חודשי חציוני



בעלות על כלי רכב ואמצעי הגעה לעבודה

65% ממשקי הבית בא"ס 2 מחזיקים מכונית אחת לפחות, נתון הדומה לנתון העירוני (63%). מבחינת אמצעי הגעה עיקרי למקום העבודה הנתונים מצביעים על כך שאחוזי השימוש ברכב פרטי דומים בא"ס 2 (50%) ובעיר כולה (51%).



מבחינת אחוזי השימוש בתחבורה ציבורית כאמצעי הגעה מרכזי למקום העבודה נראה שהמצב בא"ס 2 (29%) גבוה מהנתון העירוני (20%).

למרות שאחוז משקי הבית המחזיקים במכונית אחת לפחות דומה בא"ס ובעיר, ניתן לראות כי השימוש בתחבורה ציבורית כאמצעי הגעה עיקרי למקום העבודה גבוה יותר. מכך ניתן לשער כי הנגישות לתחבורה ציבורית, תדירותה וזמינותה בשכונה, גבוהה במידה המאפשרת שימוש יום יומי בה.

אזור סטטיסטי 2

29%



אור יהודה

20%



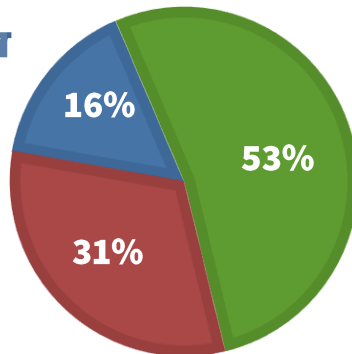
אחוז השימוש
בתחב"צ כאמצעי
הגעה מרכזי
למקום העבודה



תמהיל דירות קיימות

דירות קטנות

דירות בינוניות



דירות גדולות

מתחם הכלניתי | תסקיר חברתי

השכונה והמתחם

המצב הקיים במתחם

שטח מתחם הכלניתי הינו כ-17 דונם והוא כולל 9 מבנים ו-114 יח"ד סה"כ.

סוגי המבנים במתחם:

- מבני רכבת – סה"כ במתחם 5 בנייני 'רכבת' בגובה 3 קומות מעל קומת עמודים. בניין אחד הינו בניין בו 3 כניסות (לכל כניסה כתובת נפרדת). בבניין 18 יח"ד, 6 יח"ד בכל כניסה. 4 הבניינים האחרים הינם בניינים בהם 2 כניסות, הפונות כל אחת לרחוב אחר. הדיירים חסמו את המעבר בין הכניסות ולכן לכל כניסה כתובת נפרדת ברחוב שונה. בכל כניסה 6 יח"ד, סה"כ 12 יח"ד בבניין.
- מבנים מרובעים – בצפון המתחם ממוקמים 4 בניינים מרובעים בגובה 3 קומות מעל קומת עמודים. לכל בניין כניסה אחת והוא כולל 12 יח"ד.

תמהיל הדירות הקיים במתחם הינו תמהיל מעורב. במתחם קיימות 18 דירות קטנות בשטח של 60 מ"ר (ע"פ נסח טאבו). ידוע כי 3 מהדירות ביצעו הרחבה של הדירה. 60 דירות הינן דירות בינוניות בשטח של 70-85 מ"ר (ע"פ נסח טאבו), 7 מדירות אלו ביצעו הרחבה של הדירה. 36 דירות הינן דירות גדולות בשטח של 90 מ"ר (ע"פ נסח טאבו).



השכונה והמתחם

אפיון בעלי הדירות במתחם

הנתונים המוצגים בפרק זה נאספו ע"י נציגי החברה היזמית הפועלים במתחם לאורך שלבי קידום הפרויקט. מיפוי המפרט את המידע בנוגע לבעלי הדירות במתחם מצורף כנספח.

חזקה

מתוך 114 יח"ד במתחם, ב-78 דירות מתגוררים בעלי הנכס. 33 דירות מאוכלסות על ידי שוכרים, ו-3 דירות הן מסוג דיור ציבורי.

מהמיפוי עולה כי אחוז בעלי הדירות המשכירים את דירתם במתחם גבוה בהשוואה למצב באזור הסטטיסטי בו ממוקם המתחם, וכן בהשוואה לעיר אור יהודה. סיבה לכך יכולה להיות שהדירות הקיימות במתחם אינן מספקות את בעלי הדירות, ולכן הינם מתגוררים בדירה אחרת, ואת זו הקיימת במתחם משכירים.

הרכב המתגוררים בנכס

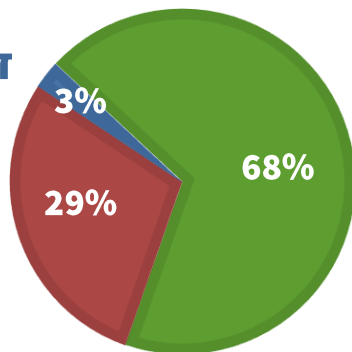
ב-78 הדירות בהן מתגוררים בעלי הדירה התפלגות המתגוררים היא כדלקמן: ב-35 דירות מתגוררת משפחה, 4 מתוכן בנות 2 נפשות. ב-21 דירות מתגורר זוג וב-11 דירות מתגורר דייר יחיד. לגבי 11 הדירות הנוספות לא ידוע הרכב המתגוררים בנכס.

חזקה

דיור ציבורי

בעלי הנכס

שוכרים



הרכב המתגוררים בנכס

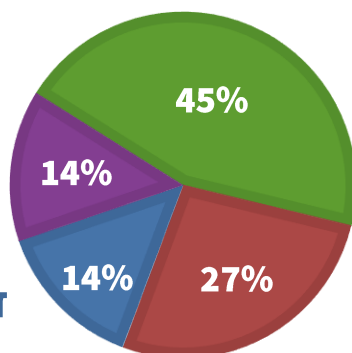
מתוך בעלי הנכס המתגוררים במתחם

משפחה

לא ידוע

זוג

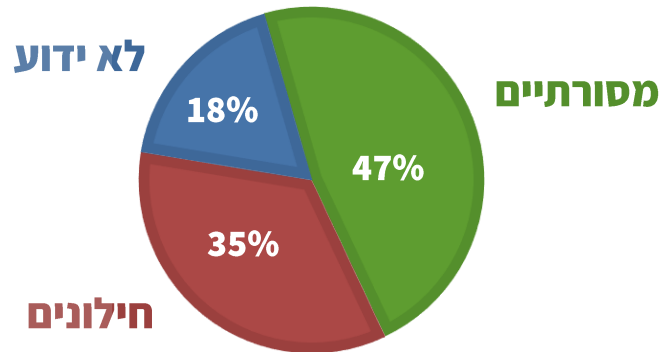
דייר יחיד





השתייכות דתית

מתוך בעלי הנכס המתגוררים במתחם



20 משקי בית
בהם מתגוררים
בעלי דירה מבוגרים



מתחם הכלנית | תסקיר חברתי

השכונה והמתחם

דת

מתוך 78 הדירות בהן מתגוררים בעלי הנכס, 37 משקי בית משתייכים למגזר המסורתי ו-27 משקי בית משתייכים למגזר החילוני. בנוגע ל-14 משקי הבית הנוספים אין מידע לגבי המגזר הדתי אליו משתייכים.

אוכלוסיות מיוחדות (קשישים, בעלי מוגבלויות)

מתוך 78 הדירות בהן מתגוררים בעלי הנכס, ב-20 דירות מתגוררים דיירים מעל גיל 65. ב-10 מדירות אלו מתגוררים שני דיירים מעל גיל 65, וב-10 מתגורר דייר אחד בגילאים אלו.

בהשוואה לנתוני הלמ"ס בנוגע למשקי הבית בהם מתגוררת אוכלוסייה מבוגרת, נראה כי הנתון לגבי בעלי הדירות המבוגרים המתגוררים במתחם (26%) היינו ממוצע בין הנתון המתאר את המצב בא"ס 2 (29%) ובין הנתון המתאר את המצב בעיר אור יהודה (23%).

על פי הנתונים המצויים בידי היזם, נכון למועד כתיבת התסקיר לא מתגוררים בנכס בעלי דירות בעלי צרכים מיוחדים או מוגבלות כלשהי.



תמהיל הדיור במתחם המוצע יהיה תמהיל מגוון של דירות קטנות, בינוניות וגדולות. טרם נקבע תמהיל מפורט, אך ידוע כי 20% מהדירות יהיו קטנות בשטח עיקרי ממוצע של עד 68 מ"ר ליח"ד.

תמורות לבעלי הדירות

על פי ההסכם בין בעלי הדירות ליזם, **דירות התמורה שיקבלו יהיו בתוספת של 20 מ"ר על שטח הדירה הקיימת, ובנוסף מרפסת, חניה אחת, ומחסן (בהתאם לאפשרות הביצוע).** בעלי דירה הזכאים לדירות תמורה בגודל העולה על הדירות המתוכננות במסגרת הפרויקט, יקבלו תמורה כספית במקום מלוא המ"ר המגיע להם.

לאור שיח שהתקיים בין עו"ד הדיירים לחברה היזמית הוסכם כי מיקום הדירה החדשה יהיה סמוך ככל הניתן למיקום הדירה הקיימת, וכי החניות והמחסנים בבניין החדש יוקצו לדירות התמורה מיד לאחר הקצאה לדירות המיוחדות (פנטהאוזים, דופלקסים ודירות גן).

בנוסף הוסכמו סעיפים נוספים בניהם מינוי מפקח בנייה מטעם בעלי הדירות ומינוי יועץ ביטוח לבעלי הדירות על חשבון החברה היזמית.

מתחם הכלניתי | תסקיר חברתי

הפרויקט

התכנית המוצעת

במסגרת הפרויקט יפוננו 114 יח"ד קיימות ויבנו 656 יח"ד חדשות בתוספת 300 מ"ר שטחי מסחר ושטח פתוח בגודל של 3.5 דונם.

התוכנית מציעה 8 מגדלי מגורים בגובה של 16 קומות (בתוספת קומת קרקע וגג), כאשר לבניין בצומת הרחובות הכלנית והעצמאות נוספת חזית מסחרית.

התכנית מציעה שטח פתוח וירוק במרכז. השטח יוצר רצף של שטחים ירוקים פנימיים ומשמש כחלק ממעברים לטובת שיפור הקישוריות והנגישות בצירים צפון – דרום ומזרח – מערב.

בנוסף מציעה התכנית הגדרת מגרש ייעודי לשב"צ בגודל של דונם אחד והרחבה של רחוב הכלניות הקיים בכ-5 מטרים.



נספח
בינוי
מוצע



משיחות עם הדיירים הפעילים במתחם עולה כי בעלי הדירות מעט חשדנים לגבי דיירים אחרים שמציעים להיות מעורבים ולקדם בשמם את הפרויקט, ולכן לא נתנו אישור רשמי לפעילותם. במצב זה, יכול להיות כי **התושבים זקוקים לסיוע חיצוני בהתארגנות ובחירת נציגות רשמית, ע"י גוף שאינו החברה היזמית או בעלי דירות במתחם, בכדי להפחית את חשדותיהם לגבי תהליך בחירת הנציגות.**



התארגנות לייצוג ע"י עו"ד

בעלי הדירות מיוצגים ע"י משרד עו"ד אילן גלזר ושות'. עו"ד גלזר נבחר ע"י הדיירים הפעילים במתחם, וקיבל באופן לא פורמלי את הסכמתם העקרונית של יתר בעלי הדירות במתחם. נכון להיום כל בעל דירה שחתום על חוזה מול החברה היזמית עשה זאת באמצעות עו"ד גלזר.



חלק קטן מבעלי הדירות במתחם הביעו חשש מכך שכולם מיוצגים ע"י אותו עורך דין. לאור כך הציעה החברה היזמית כי כל בעל דירה שירצה בכך מוזמן להתייעץ עם עו"ד מטעמו ולבחירתו, ולקבל את חוות דעתו על החוזה, במימון החברה היזמית. כ-10 בעלי דירות בחרו לעשות זאת, ולאחר שקיבלו את חוות דעתם של עורכי הדין האחרים, חזרו וחתמו על החוזה מול עו"ד גלזר.

מתחם הכלנית | תסקיר חברתי

הפרויקט

תיאור מצב התארגנות בעלי הדירות

במתחם הכלנית ישנם כ-9 בעלי דירות הפעילים בנושא קידום הפרויקט. אמנם אין נציגות נבחרת לנושא ההתחדשות העירונית, אך התושבים הפעילים מתפקדים ככזו, ובעת הצורך משמשים כמתווך הקשר בין בעלי הדירות לנציגי החברה היזמית. תושבים אלו מתעדכנים באופן פעיל ושוטף מול החברה, ומגיעים לפגישות במנהלת להתחדשות עירונית של אור יהודה, וכן לישיבות בעירייה ובותמ"ל. החברה היזמית מברכת על כל בעל דירה המעוניין לקחת חלק פעיל בקידום הפרויקט ולכן שומרת איתם על קשר יום יומי ומתעדכנת מולם על המצב בשכונה, גישות התושבים, וצרכים שצפים בשטח בנוגע לפרויקט.

התקשורת השוטפת עם דיירים פעילים אלו סייעה לחברה היזמית בגיבוש התכנית המוצעת. לעיתים דיירים אלו אף השתתפו בפגישות שהתקיימו עם צוות יעוצי התכנית ורשויות התכנון בכדי לתרום להתאמת התכנון בצורה טובה יותר לתושבים ולצרכיהם.

נעשו ניסיונות בעבר לבחירת נציגות דיירים באופן מסודר ופורמלי, ולקבל את אישורם הרשמי של בעלי הדירות לגבי הדיירים הפעילים המובילים את קידום הפרויקט, אך הדבר לא התממש.



הפרויקט

תיאור הקשר עם בעלי הדירות והתושבים עד כה

בשנת 2009 החלה לפעול החברה היזמית במתחם. החברה יצרה קשר ראשוני עם בעלי הדירות, ואלו הביעו נכונות בקידום תהליך של פינוי בינוי במתחם. בשלב זה החלה החברה להחתים את בעלי הדירות על כתב הסכמה עקרונית בכדי להגיע להסכמות ראשוניות עם בעלי הדירות במתחם.

בשנת 2010 הוציא ראש העיר מכתב עדכון לתושבי ובעלי הדירות במתחם בו הוכרז כי התכנית מקודמת באישור העירייה, ובשנת 2012 עברה התכנית דיון בוועדה המקומית.

בשנת 2013 החלה החברה היזמית בתהליך הסברה לבעלי הדירות במתחם, וגובשו הסכמות באמצעות עו"ד המייצג את בעלי הדירות לקראת חתימה על הסכמים. בנוסף בשנה זו נערך כנס בהשתתפות ראש העיר, עו"ד הדיירים, אדריכל התכנית ונציגי החברה היזמית, לאחריו החלו בעלי הדירות לחתום על חוזים מול החברה.

בשנת 2015 נעצרו כל התהליכים בעירייה. בתקופה זו שמרו נציגי החברה על קשר קבוע עם בעלי הדירות ועורך דינם, אך הופסק תהליך ההחתמה על ההסכמים בעקבות חוסר הבהירות מול העירייה.

בסוף שנת 2016 נבחרה ראש עיר חדשה והוקמה בעירייה מנהלת להתחדשות עירונית, והתכנית חזרה לשולחן הדיונים בעירייה.

בשנת 2017 עברה התוכנית דיון בוועדה המקומית ושבוע לאחר מכן נערך כנס דיירים נוסף בהשתתפות נציגי המנהלת להתחדשות עירונית באור יהודה, עו"ד הדיירים, אדריכל התכנית ונציגי החברה. בכנס זה הוצגה התכנית המיועדת למתחם. בשנת 2018 הוכרזה התכנית במסלול ותמ"ל באישור קבינט הדיור.

החברה היזמית מאמינה בשיתוף ושקיפות במידע ולאור כך נעשו פעילויות הסברה ותקשורת שוטפות מול בעלי הדירות במתחם לכל אורך שלבי קידום התכנית. פרטי הקשר של נציגי החברה פורסמו החל מהיום בו נכנסה החברה לפעול במתחם, ונציגיה היו זמינים טלפונית לבעלי הדירות לשאלות או בקשות, וסיפקו מידע לתושבים באופן שוטף. בנוסף נפתח במתחם משרד שירות והסברה לתושבים בדירה ברחוב האיריס 5.

פעולות הסברה אקטיביות ע"י החברה ועדכונים בנוגע לכל התפתחות ו/או מעבר שלב בתהליך התכנון נעשו באמצעות מכתבים אישיים לבעלי הדירות (בדואר כתוב, דואר אלקטרוני ובאמצעות הוואטסאפ), מודעות שנתלו בכניסה לבניינים, פגישות אישיות בעת הצורך, אסיפות דיירים לפי בניינים, ומפגשי הסברה לאחר כל דיון שנערך בוועדה המקומית.

לדוברי שפות זרות שנזקקו לתרגום ברוסית, גרזינית או אנגלית סיפקה החברה מתורגמן בעת הצורך. באופן שוטף התקשורת עם בעלי דירות אלו התנהלה בעיקר מול מיופי כוח דוברי עברית (רובם קרובי משפחה של בעלי הנכס).

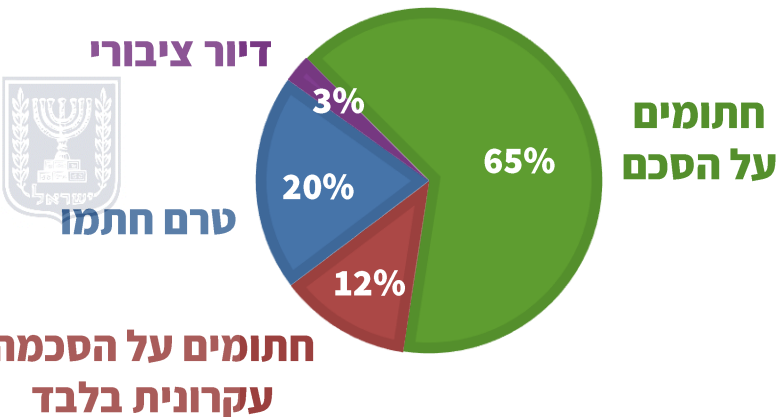


נראה שיש הבדל באחוזי החתימה על הסכם מול היזם בין בעלי הדירות הגרים במתחם ואלו המשכירים את דירתם. מבין 78 בעלי הדירות המתגוררים במתחם, 67% חתומים על הסכם ו-10% נוספים חתומים על הסכמה עקרונית. 23% אינם חתומים כלל. מבין 33 בעלי הדירות המשכירים את דירתם 69% חתומים על הסכם ו-22% נוספים חתומים על הסכמה עקרונית. מבין בעלי דירות אלו, 9% בלבד אינם חתומים כלל.



ההשפעה הגדולה ביותר של התכנית היא על בעלי הדירות המתגוררים במתחם, ובעקבות חששות וספקות העולים מכך, אחוזי החתימה בקרבם עלולים להיות מעט נמוכים יותר.

התפלגות החתומים במתחם



מתחם הכלנית | תסקיר חברתי

הפרויקט

סטטוס הסכמות ועמדות בעלי הדירות

על פי המידע שנמסר ע"י היזם, נכון למועד כתיבת תסקיר זה 74 מתוך 114 בעלי הדירות במתחם חתמו על הסכם פינוי בינוי מול החברה היזמית. 14 בעלי דירות נוספים חתמו על הסכמה עקרונית אך טרם חתמו על חוזה. 3 דירות הן מסוג דיוור ציבורי וההסכם יחתם מול החברה המשכנת.

27 בעלי דירות טרם חתמו על הסכם. ידוע כי 23 מבעלי דירות אלו בעלי דעה חיובית כלפי הפרויקט, ובעד קידומו. 4 בעלי דירות מתלבטים בנוגע לעמדתם כלפי הפרויקט.

מנתונים הקיימים בידי היזם עולה כי אין בעלי דירות המתנגדים לקידומו של הפרויקט. ישנם בעלי דירות החוששים לחתום על ההסכם בעקבות הזמן שעבר החל מהיום בו החלו לקדם את הפרויקט. הזמן הממושך יצר חוסר אמון בקרב חלק מבעלי הדירות במתחם. בתקופה האחרונה לאור התקדמות התהליך חלק מבעלי הדירות הביעו את אמונם מחדש וחתמו לאחרונה על הסכם מול החברה היזמית. יתר בעלי הדירות מבצעים בימים אלו בדיקות מטעמם בכדי לקבל אישור שהתהליך אכן מתקדם לכיוון מימוש הפרויקט.



- לפחות דרך עיקרית אחת למבנה וממנו תהיה נגישה ומותאמת למעבר באמצעות כסא גלגלים או הליכון (ללא מדרגות, בשיפוע מתון, מאחזייד כנדרש, מרוצפת בריצוף קשיח, אחיד, נטול גבשושיות ומונע החלקה, וברוחב המאפשר תנועה בטוחה).
- יתוכננו דרכים ומעברים נגישים בתוך הבניינים שיאפשרו תנועה רצופה וללא מכשולים.
- התאמת הדלתות, הפתחים והשערים מבחינת רוחב המעברים, פתיחה וסגירה ללא מאמץ וכן מרחבי תמרון מסביב לכניסות.
- התגברות על הפרשי גובה בשצ"פ באמצעות תכנון נופי מותאם.
- מעליות נגישות ע"פ ת"י 2481 חלק 70.
- התאמת גרמי המדרגות באמצעות מאחזי יד לכל אורכם וכן במשטחי הבניינים, בתוספת סימוני אזהרה עבור לקויי ראייה.



היבטים חברתיים – תובנות והמלצות

הטמעת צרכים שעלו מהתושבים ומענה לחששות

שיפור פיזי של מבנים ישנים

הבניינים במתחם נבנו בשנות ה-70 בסטנדרט בנייה שהתאים לתקופה זו. הבניינים הינם בגובה של 3 קומות מעל קומת עמודים, והם ללא מעלית. מצב זה מקשה על איכות חייהם של המתגוררים במתחם, בעיקר על האוכלוסייה המבוגרת והמשפחות הצעירות שזקוקות למעלית בכדי להתנייד בקלות. הבניינים אינם מטופחים וניתן להבחין בהיעדר השקעה במרחבים המשותפים.

הבניינים נבנו ללא מרחבים מוגנים ואין מקלטים עירוניים באזור המתחם. המקלט הציבורי הקרוב ביותר נמצא ברחוב דוד אלעזר במרחק של מעל 500 מטר ממרכז המתחם (כ-7 דקות הליכה).

תהליך של פינוי בינוי ישפר את רווחת הדיור ותנאי המגורים של התושבים המתגוררים במתחם באמצעות מגדלים בעלי מעלית, ודירות חדשות הגדולות ב-20 מ"ר מהדירות הקיימות, בתוספת מרפסת וחניה פרטית. הבינוי החדש יוסיף גם מרחב מוגן לכל דירה.

מבחינת נגישות, הבינוי החדש יעמוד בתקנות התכנון והבנייה בנושא נגישות בנייני מגורים (תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), תש"ל - 1970, תוספת שנייה, חלק ח'1, פרק ב': נגישות בנייני מגורים).



דמי תחזוקה – בעל דירה המוגדר כזכאי על פי חוק (סעיף 19 לחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, תשע"ו-2016) יזכה לסבסוד דמי התחזוקה לתקופה של חמש שנים מהמועד בו יקבל לחזקתו את דירת התמורה, וכל עוד הוא מתגורר בדירה. נכון לשלב זה לא מציע היזם השתתפות בדמי התחזוקה ליתר בעלי הדירות שישארו לגור במתחם לאחר מימוש הפרויקט.



מגדלי המגורים המוצעים הינם בגובה של מעל 16 קומות ובסנדרט בנייה גבוה יותר מהבניינים הקיימים היום, ולכן ניתן להניח כי תשלום דמי תחזוקה יהיה גבוה מהתשלום הנדרש נכון להיום על אחזקה במתחם. לפי אפיון האוכלוסייה המוצג בפרק הראשון, ניתן להניח כי התשלום החדש עשוי להכביד כלכלית על בעלי הדירות המתגוררים במתחם, ואף עלול לגרום לכך שיאלצו לעזוב את דירתם לאחר מימוש הפרויקט. על כן **מומלץ לבחון סבסוד דמי תחזוקה לתקופת זמן מוגבלת לבעלי הדירות הוותיקים שישארו לגור במתחם העתידי, בהתאם ליכולתו הכלכלית של הפרויקט לעמוד ברווחיות ע"פ התקן.**



הקלות אלו עשויות לאפשר תקופת הסתגלות כלכלית קלה יותר לבעלי הדירות שישארו לגור במתחם לאחר מימוש הפרויקט.

היבטים חברתיים – תובנות והמלצות

עלויות המגורים במתחם החדש

ארנונה – בעלי הדירות שישארו לגור במתחם יזכו לקבל דירת תמורה הגדולה ב-20 מ"ר מדירות הנוכחית. מצב זה יוביל לעלייה בתשלומי הארנונה (בהתאם לגודל דירת התמורה שיבחרו). הריסת הדירה הקיימת וקבלת דירה חדשה אמנם משפרת את רווחת הדיור, אך דורשת הוצאות נוספות מבעלי הדירה כגון ריהוט ואבזור מחדש בהתאם לדירה החדשה וכן תוספות מעבר למפרט אותו מציעים החברה היזמית והקבלן המבצע. מכיוון שמדובר באוכלוסייה ממצב סוציאקונומי בינוני- נמוך, ניתן להניח כי השנים הראשונות יהיו מורכבות מבחינה כלכלית ויובילו לעלייה משמעותית בהוצאות משק הבית בשנים הראשונות בדירה החדשה. **לאור כך מוצע לפעול בשיתוף עיריית אור יהודה בכדי להקל כלכלית על בעלי הדירות שישארו לגור במתחם באמצעות מתן הנחות בתשלומי הארנונה על פי סעיף 17 בחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית תשע"ו – 2016.** על פי סעיף זה, עירייה יכולה לתת הנחה של 100% בתשלומי הארנונה בעד השטח השווה להפרש בין השטח החייב בארנונה בדירת התמורה, ובין השטח שבעדו חוייב בעל הדירה בדירת המקור, זאת למשך חמש שנים. **בנוסף מומלץ כי העירייה תיישם את האפשרות הניתנת בחוק לפיה במידה ויחולו שינויים בתעריפי הארנונה באזור המתחם, הם לא יחולו על בעלי דירות התמורה עד תום חמש שנים ממועד קבלתה.**



התאמה לאוכלוסייה מסורתית

לאורך הדיאלוג עם בעלי הדירות המסורתיים במתחם עלו דגשים ודרישות להתאמת הפרויקט לאורח חיים דתי, אשר נכללו בתכנית המתגבשת. בקשה מרכזית של אוכלוסייה זו היתה להקצות מקום לסוכות. בקשה זו התקבלה ע"י החברה היזמית והוטמעה בתכנית באמצעות ייעוד מקום לסוכה בסמיכות לכל אחד מהמגדלים. בנוסף ניתנת אפשרות לבעלי הדירות המסורתיים לשדרוג המטבח למטבח כשר בו שני כיורים נפרדים ללא תוספת תשלום.



מתחם הכלניתי | תסקיר חברתי

היבטים חברתיים – תובנות והמלצות

תקופת המעבר ודיר זמני

בחווה הוסכמו סעיפים שנועדו להקל על בעלי הדירות המתגוררים במתחם בתקופת המעבר לדירה הזמנית. הוסכם כי החברה היזמית תממן מתווך על חשבונה לטובת איתור דירות זמניות לתקופת ביצוע הפרויקט לבעלי הדירות המתגוררים במתחם. בנוסף הוסכם כי תשלום השכירות אותו יעביר היזם לבעל הדירה יהיה על בסיס מחירי השכירות הנהוגים בכל רחבי העיר.

חשש מעיכוב בלוחות הזמנים

תהליך קידום התכנית נמשך זמן ממושך (החל משנת 2009), ואף נעצר למשך שנתיים, מסיבות שונות שאינן תלויות בחברה היזמית. במועד חידוש התהליך ביקשו בעלי הדירות להגביל את פרקי הזמן להתקדמות התכנית. הוסכם על צמצום התקופה לחתימת 80% מהבעלים על ההסכם, וכן על קציבת המועד לאישור התב"ע ולקבלת היתר בניה ראשון, ממועד חתימה על תוספת ההסכם על ידי הבעלים הראשון.

בנוסף לכך בתחילת שנת 2018 הוכנסה התכנית למסלול הותמ"ל. במסלול זה משך הזמן לאישור התכנית אמור להתקצר באופן משמעותי.



מתחם הכלניתי | תסקיר חבתי

היבטים חבתיים – תובנות והמלצות

תמהיל דיור מגוון

תמהיל הדירות בפרויקט נקבע מתוך הבנה כי לדבר תהיה השפעה על אופי והרכב האוכלוסייה שתתגורר בפרויקט. תמהיל דיור רחב נחשב לרכיב מרכזי בעירוניות מוצלחת מכיוון שמגוון אוכלוסיות נתפס כהון חבתי התורם לחוסן של מקום. מתוך כך התמהיל המוצע הוא תמהיל מגוון הנותן מענה למגוון אוכלוסיות היעד של הפרויקט, בניהן בעיקר משפחות צעירות ומשפרי דיור. כחלק מתמהיל הדיור מוצעות 20% דירות קטנות בשטח עיקרי ממוצע של עד 68 מ"ר ליח"ד.

מרחב ציבורי ושטחים משותפים

בנושא המרחב הציבורי במתחם, לאחר שיח ודברים בין בעלי הדירות ועורך דינם ובין החברה היזמית הושגו מספר הסכמות, בניהן:

- התחייבות לפיה לא יוצבו אנטנות סלולריות בבניינים החדשים.
- הגבלות ביחס לפעילות החנויות המתוכננות במתחם (בבניין הפינתי הגובל ברח' העצמאות) שיאפשר מסחר מסוג מרפאות, מכונים רפואיים, מוסדות פיננסים וכו'. התושבים הביעו חשיבות רבה לכך שהמסחר יהיה מותאם למיקומו במתחם מגורים ולאור כך לא יפעל בשבת ובשעות הלילה, לא ייצר ריחות (מבישולים וכו') ולא יכביד בתנועת משאיות וסחורה באזור.



שיפור תשתיות הרחובות והכבישים

התכנית מציעה הרחבה של רחוב הכלנית ב-5 מטרים. בנוסף מציעה התכנית חניות בהתאם לתקני החנייה הקבועים בחוק במועד אישור התכנית. חלק מהחניות יהיו מוקצות לאורחים ומבקרים, ע"פ תקן החניה הנהוג.



מתחם הכלנית | תסקיר חברתי

היבטים חברתיים – תובנות והמלצות

תוספת שטח פתוח וחיבורו אל השצ"פ העירוני

התכנית מציעה תוספת שטח פתוח ירוק במרכז רחבת הבניינים בגודל של 3.5 דונם. השטח יוצר רציפות וחיבור לפארק אשכול הנמצא מצפון למתחם. בנוסף נותן השטח מענה למחסור בשטחים ירוקים בפנים השכונה, משפר את יכולת ההליכתיות בשכונה, ומספק מרחבים משותפים להתכנסות ברחבת בנייני המגורים.

יש לבחון אפשרויות נוספות לאופן אחזקת השטחים הפתוחים כך שעלויות התחזוקה שלהם לא יתווספו לדמי הניהול והתחזוקה של הדירות במתחם, שעתידים להיות גבוהים בעקבות גובה הבניינים וסטנדרט הבנייה המשופר.

ייעוד מגרש למבנה ציבור

בהתאם לצרכים שעלו בנספח הפרוגרמה לצרכי ציבור, הוקצה מגרש של דונם אחד לטובת מבני ציבור. בתכנון הראשוני מוקמו שטחים מיועדים למבני הציבור במרכז רחבת הבניינים. דיירי המתחם ביקשו להזיזם בכדי לשמור על אופי שקט למרחב הציבורי והעלו נקודה זו גם בדיון שהתקיים בותמ"ל. בזכות הרחבת הקו הכחול של התכנית התאפשרה בקשתם, ומבני הציבור מוקמו מחדש בקצה המזרחי של התכנית על מגרש נפרד (חלקה 17).

היבטים חברתיים – תובנות והמלצות

התייחסות מותאמת לאוכלוסיות פגיעות, בעלי מוגבלויות וצרכים מיוחדים ואוכלוסיית המבוגרים

תמורות מותאמות לדרישות מיוחדות שיעלו בעלי הדירות

בכדי להתאים את התמורות לצרכי בעלי הדירות במתחם מומלץ להציע מנגנון שדרוג שנמוך במסגרתו תינתן אפשרות להמיר את דירת התמורה בדירה בעלת שווי גבוה יותר או בעלת שווי נמוך יותר, כנגד תשלום או קבלת ההפרש בין שווי הדירות. אפשרות זו תאפשר התאמה של גודל דירות התמורה לצרכי בעלי הדירות באופן מיטבי.

התייחסות מותאמת לאוכלוסיות בעלות צרכים מיוחדים

אוכלוסיות בעלות צרכים מיוחדים הנובעים מלקויות גופניות, שכליות ו/או נפשיות מחייבים התייחסות מיוחדת בפרויקטים של פינוי בינוי. יש לאתר את בעלי הצרכים המיוחדים במתחם, לבנות ליווי המותאם לצרכיהם וכן לדאוג שתכנון הדירה העתידית תואם לצרכים הספציפיים שלהם.





היבטים חברתיים – תובנות והמלצות

התייחסות מותאמת לאוכלוסייה המבוגרת במתחם

אוכלוסייה זו הינה בעלת צרכים ומאפיינים מובחנים בכל הנוגע לתהליכי התחדשות עירונית ככלל ותהליכי פינוי בינוי בפרט. בין הנושאים המרכזיים שיש לתת להם התייחסות מיוחדת הם משך הזמן הארוך של תהליכים מסוג זה, חשש וקושי משינויים, אי התאמת התמורה לצרכי בעל הדירה, חשש מקושי פיזי לבצע את מעברי הדירה, התמודדות עם מחייה בתוך אתר בנייה, צורך בהנגשה והתאמת המרחב הפרטי והציבורי ועוד. הקשיים המרכזיים מתאגדים סביב שלושה נושאים:

קושי במעבר דירה- בתכניות התחדשות פעמים רבות מדובר על מעבר כפול, מעבר לדירה זמנית ולאחר מכן מעבר נוסף לדירת התמורה. מעבר זה מלווה בקשיים פיזיים בתהליך האריזה והפריקה, כמו גם בקשיים נפשיים של עזיבת הבית המוכר בו התגוררו שנים רבות. יש ללוות את האוכלוסייה המבוגרת המתגוררת במתחם ולסייע להם לאורך כל שלבי תהליך מעבר הדירה – אריזה ופריקה של תכולתם דירתם וסיוע במציאת דירה זמנית המותאמת לצרכיהם לתקופת המעבר. במידה וניתן מומלץ לאפשר לדיירים המבוגרים במתחם לבחור באופציה של בינוי – פינוי – בינוי בה יעברו באופן ישיר מדירתם הנוכחית לדירת התמורה. במידה ולא מתאפשר הדבר, יש לסייע לאוכלוסייה זו במציאת דירה זמנית הקרובה ככל הניתן לסביבת מגוריהם הנוכחית.

קושי בשינוי בסביבת החיים המוכרת – אוכלוסייה מבוגרת אינה מרבה במעברי דירה, ובדרך כלל מתגוררת במקום מסויים שנים רבות. בעקבות קושי עם ניידות תכופה, לאוכלוסייה זו חיבור לסביבתם הקרובה – לשכנים, לסניף קופת החולים הקרוב, למכולת, למרכז הקהילתי ולמוסדות שונים בשכונה. מעבר לדירה זמנית מחוץ לאזור הנוחות עלול ליצור קשיים באורח חייהם של אוכלוסייה זו. מומלץ להציע סיוע חברתי קהילתי בהתאקלמות במקום המגורים הזמני (באמצעות עו"ס קהילתי או שירותי רווחה בעיר) ובנוסף לסייע בחיבור יזום למוסדות ושירותים בשכונה כגון יום פתוח לחוגים במרכז הקהילתי, הכרות עם מועדון לגיל הזהב אם נמצא בשכונה, סיוע בקליטה בסניף קופת חולים חדש ועוד.

צרכים מיוחדים ומוגבלות פיזית – לאוכלוסייה מבוגרת ישנן מגבלות פיזיות וצרכים מיוחדים הנובעים ממצבם הרפואי. יש לסייע בהתאמה של דירות התמורה למגבלות בעלי הנכס.

בעקבות אלו עולה צורך באמצעים מיוחדים וכלים בהם יהיה ניתן להשתמש בכדי להקל את התהליך על אוכלוסייה זו, ולאפשר להם תחושת בטחון לאורך כל שלבי התהליך. יש לערוך התאמות ברמה התכנונית (תכנון מותאם של דירת התמורה ושל המרחב הציבורי בבניין), מבחינת ההסכם (אופציות לשנמוך/שדרוג, מציאת תמורה חלופית ע"פ חוק וכו') ובהתאמת הליווי וניהול הקשר מול בעלי דירות אלו.



שוכרים – התושבים הגרים כיום בשכונה, אשר אינם בעלי דירה, הינם תושבים ארעים. חלקם שוכרים דירה לתקופה קצרה, ובהתאם לצורך יעברו לאזור אחר או לעיר אחרת. חלקם גרים במתחם תקופה ארוכה, והינם חלק מהקהילה הקיימת. יש לדאוג לכך שהשוכרים מעודכנים במצב התכנית, ויודעים להתארגן למציאת חלופה לקראת מימוש התכנית. כמו כן מומלץ לאתר את השוכרים אשר גרים באזור תקופה ארוכה, והינם חלק מהקהילה, ולעזור להם למצוא דירה חלופית במתחם החדש או בסביבתו, על מנת לתרום לחוסנה של הקהילה.



היבטים חברתיים – תובנות והמלצות

התייחסות מובחנת בין בעלי דירה הגרים במתחם, בעלי דירה שאינם גרים במתחם וקהילת השוכרים במתחם

ההבדלים במיקום המגורים ובבעלות על הדירה משפיעים על הצרכים ועל מידת הדחיפות לעדכון, וכן על רצון התושבים להיות מעורבים בפרויקט. אנו מבחינים בין בעלי דירות הגרים במתחם, בעלי דירות אשר אינם גרים במתחם ושוכרים

בעלי דירות הגרים במתחם - ההשפעה הגדולה ביותר של התכנית היא על בעלי הדירות המתגוררים במתחם, אשר צריכים לעזוב את מגוריהם לתקופה ולחזור לאחר סיום הבניה, להשתלב באזור מחיה חדש ובקהילה משתנה. לאחר חזרה למתחם המחודש בעלי הדירות יצטרכו להתרגל לבינוי החדש, הדורש אופן התקשרות שונה בין בעלי הדירות, הוצאות תחזוקת בניין גבוהות מאלו להן היו רגילים, ולמצוא את מקומם בקהילה חדשה ושונה. מומלץ ללוות תושבים אלו על ידי שלוחות העירייה בתחומי הקהילה והחינוך, לאורך כל תקופת הפרויקט, וגם לאחריו, על מנת לשמור על הקשר של התושבים למתחם, לחזק את הקשר שלהם למרחב החדש, ולאפשר בניית קהילה חדשה ומגוונת.

בעלי דירות אשר אינם גרים במתחם - בעלי דירות אלו אינם נמצאים באופן יום-יומי במתחם, ועל כן יש למצוא דרך אפקטיבית לשמור עימם על קשר ולעדכןם בסטטוס התכנית ומימושה. יתכן וחלק מבעלי דירות אלו יבחרו לעבור ולגור במתחם החדש, ועל כן יש להציע להם להשתלב בתהליכים קהילתיים אשר יקודמו.



המלצות כלליות לניהול קשר עם התושב - לפי שלבי יישום:

שלב א: החל מהיום ועד לאישור התכנית

- המשך קשר שוטף עם הדיירים המובילים במתחם ועדכוןם באופן שוטף.
- קיום כנס להצגת התכנית לאחר דיון להפקדה - מתן הסבר על התכנית המאושרת, פירוט לוח הזמנים להמשך והיכרות עם הכלים העומדים לרשות התושבים. הזמנת התושבים לכנס תעשה בהתאם להוראות חוק התחדשות עירונית (הסכמים לארגון עסקאות), תשע"ז-2017 סעיף 2 ב'.
- עדכון בעלי הדירות אחת ל-4 חודשים.
דגשים לביצוע:

- מכתבים אישיים לבעלי הדירות על שינויים והחלטות שהתקבלו בנוגע לפרויקט - סוג הבינוי, תחבורה, שטחים פתוחים, תמהיל דירות התמורה, מוסדות ציבוריים וכדומה. עדכון בסטטוס ההתקדמות.
- תרגום מכתבים במידת הצורך.
- פרסום פוסטר בכניסה לבניין עם תוכן המכתבים.



מתחם הכלניתי | תסקיר חברתי

היבטים חברתיים - תובנות והמלצות

המלצות להמשך ניהול הקשר עם בעלי הדירות והדיירים במתחם

ישנה חשיבות גבוהה לנהל את הקשר עם התושבים באופן בו הם מיועדים באופן שוטף בנושא תהליכי העבודה ולוחות הזמנים, על מנת שלא יופתעו כאשר תהליכי אישור קורים או בניה יוצאת לפועל, ומצד שני שלא יאבדו אמון מהתמשכות התהליכים, וירגישו שהללו קורים ללא סיבה.

הזמן הארוך שעבר מאז נכנסה החברה לעבוד במתחם ויצרה קשר עם התושבים, דרך ההסכמים מול עורך הדין והיזם, לאורך תהליכי התכנון ועד לסיום האישור, יוצר מטבעו חשדנות של בעלי הדירות כלפי התהליך עצמו וסיכויי מימושו, וחוסר אמון שלהם במקדמי התכנית ובמוסדות המאשרים. יצירת וחיזוק האמון חשובים ביותר למימוש מיטבי ומהיר של הפרויקט, והדרך הבסיסית ליצור אמון זה היא על ידי **ניהול הקשר עם התושבים**.

על המידע להיות מקיף נגיש ומותאם לאוכלוסיות השונות המתגוררות במתחם, וכן לבעלי הנכסים שאינם מתגוררים בו כיום. תהליך התקשורת ופרסום המידע צריכים להיות מבוצעים באופן אקטיבי ע"י החברה היזמית, ועליה לשמור על רציפות הקשר עם התושבים לאורך כל שלבי התהליך, גם לאחר כניסתם לדירות התמורה.



שלב ג: החל מהתראה על פינוי ועד תום תקופת הבנייה

- סיוע במציאת דירה זמנית לבעלי הדירות שזקוקים לכך.
- מינוי איש קשר מטעם החברה היזמית לסיוע בתיאום הובלות תכולת הדירות.
- עדכון בעלי הדירות אחת לרבעון בנוגע להתקדמות הפרויקט באמצעות מכתבים אישיים, עדכונים במייל ו/או עדכון פרטני פנים אל פנים במידת הצורך.
- ליווי קהילתי והקמת תשתיות שיאפשרו לקהילה לשמור על קשרים. מומלץ למשל לעבוד עם מחלקת החינוך ולדאוג שיתאפשר לתושבי המתחם המעוניינים לרשום את ילדיהם למוסדות החינוך בשכונה, גם אם בתקופת הבניה הם לא גרים בה, אם הם מעוניינים בכך.



שלב ד: החל מאכלוס בדירות התמורה ועד חצי שנה לאחר מכן

- מינוי איש קשר מטעם החברה היזמית לסיוע בתאום הובלות תכולת הדירות.
- מינוי ממונה על פניות דיירים בכל הנוגע לליקויים בדירות התמורה.



היבטים חברתיים – תובנות והמלצות

שלב ב: החל מאישור התכנית ועד מתן התראה לפינוי

- המשך קשר שוטף עם הדיירים המובילים במתחם ועדכוןם באופן שוטף.
- קיום כנס שני לקראת התראת פינוי. בכנס זה ינתנו הסברים בנוגע לתהליך, פירוט לוחות הזמנים ומענה לשאלות התושבים. בנוסף בשלב זה יש לערוך מיפוי של התושבים הזקוקים לסיוע במציאת דירה זמנית ומעבר אליה. הזמת התושבים לכנס תעשה בהתאם להוראות חוק התחדשות עירונית (הסכמים לארגון עסקאות), תשע"ז-2017 סעיף 2 ב'.
- עדכון בעלי הדירות אחת ל-4 חודשים.
דגשים לביצוע:

- מכתבים אישיים לבעלי הדירות על שינויים והחלטות שהתקבלו בנוגע לפרויקט - סוג הבינוי, תחבורה, שטחים פתוחים, תמהיל דירות התמורה, מוסדות ציבוריים וכדומה. עדכון בסטטוס ההתקדמות.
- תרגום מכתבים במידת הצורך.
- פרסום פוסטר בכניסה לבניין עם תוכן המכתבים.

