



התחדשות עירונית

תכנית מס' 502-0749986

מתחם כ"ט בנובמבר ברמת הנשיא, בת ים

תסקיר חברתי

מוגש ל:



פינוי בינוי

בראשות: פרופ' אבי דגני | ד"ר רינה דגני



קבוצת
גיאוקרטוגרפיה

לדעת כדי להצליח!

© כל הזכויות שמורות לקבוצת גיאוקרטוגרפיה

מפת סביבה (GOVMAP)

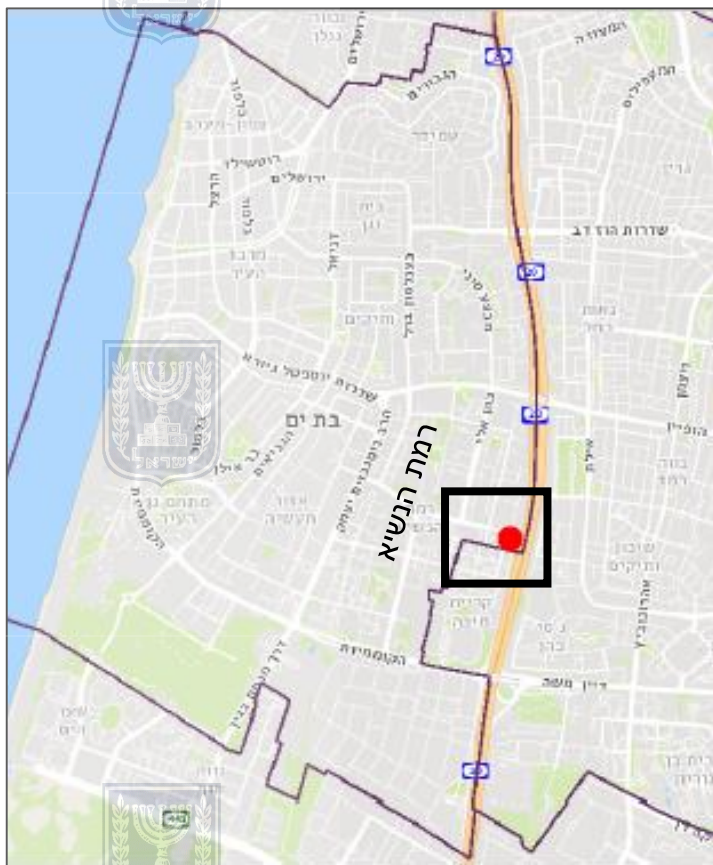
1.1 רקע ומטרות

המסמך ישמש כנספח רקע לתוכנית מפורטת להתחדשות עירונית, במתחמים סמוכים (בי/591/2), בשכונת רמת הנשיא, ברובע 5 שבדרום מזרח בת-ים

מתחמי התוכנית נמצאים באזור סטטיסטי 521 – האזור המזרחי והדרומי של השכונה, בין רח' כ"ט בנובמבר – גבול צפוני ורח' הרבה ניסים יצחק – גבול דרומי.

■ במצב הקיים, מדובר ב – 224 יחידות דיור, ב – 6 בניינים מרובי כניסות (רכבת) ועוד 2 בנייני מגורים ותיקים. בתוכנית תוספת של 740 דירות על הקיים, ובסה"כ ייבנו במתחמים 964 דירות חדשות. כמו כן, מוסיפה התוכנית שטח מעורב של מגורים, מסחר ותעסוקה, מגרש לבנייני ציבור בשטח של 5 דונם ושצ"פ.

התסקיר החברתי נועד להציג תמונת מצב קיימת - דמוגרפית, כלכלית-חברתית, וצורכי ציבור בסביבת התכנית. לשקף עמדות וצרכים של בעלי הזכויות והתושבים ביחס לתוכנית להתחדשות, לאתר חוזקות והזדמנויות, חולשות וחסמים, הנוגעים לתהליכי התחדשות עירונית המקודמים במקום. בהתאם לזאת, לבחון את השלכות התוכנית המקודמת על המצב הכלכלי חברתי.





1.2 תקציר הדוח, מסקנות והמלצות

- המסמך מתבסס על ראיונות של כמחצית בעלי הזכויות והדיירים, נתונים עירוניים וארציים שנאספו ונותחו לצורך ערכת הדוח.
- מדובר באזור המדורג ברמה חברתית נמוכה יחסית לעיר.
- נתוני האוכלוסייה מצביעים על משקי בית קטנים יחסית, בו מיעוט בני 0-19 ביחס לעיר ולישראל, וריבוי בני 65 ויותר ביחס לישראל. מדובר במשקי בית קטנים, מחציתם בני 1-2 נפשות.
- האוכלוסייה יהודית ברובה המוחלט וחילונית/מסורתית. שיעור דתיים וחרדיים נמוך מאד.
- כחמישית בלבד מהתושבים ילידי ישראל, והשאר עולים, ביניהם חדשים מאד (שנות 2000 ואילך).
- רמת ההשכלה של התושבים בינונית-גבוהה, רמת ההכנסה נמוכה.
- האזור נהנה מהיקף גבוה של שטחים ירוקים ברמת סף הבית, שזמינותם טובה.
- מגוון שירותים ציבוריים ברמה השכונתית נמוך יחסית, בעיקר מוסדות חינוך.
- זמינות לתחבורה ציבורית גבוהה. נגישות לרכב פרטי טובה – ציר כ"ט בנובמבר ציר ראשי, והמתחם סמוך לנתיבי איילון.
- תוכנית זו מהווה חלק ממספר תוכניות להתחדשות עירונית והמקודמות באזור. אוכלוסיית הרובע תגדל בשנים הבאות בהיקף משמעותי. מדובר בהזדמנות עירונית להחייאת הרובע – חידוש ושדרוג תנאי מגורים, תוספת יחידות דיור, התחדשות חברתית בתוספת משפחות צעירות. תוספת אוכלוסייה משמעותית תאפשר סף כניסה למגוון גבוה יותר של שירותי חינוך, קהילה, תרבות ובריאות. בניית בית ספר במקום תמשוך אוכלוסייה צעירה למתחם. כמו כן מתוכננת ברובע תוספת תעסוקה שתוסיף מקומות עבודה ותוספת מסחר שתחיה את המרחב הציבורי ותאפשר עירוניות בת קיימא בסביבה.

- עד היום חתמו כ-80% מבעלי הזכויות על הסכם עם היזם לקידום וביצוע התוכנית. רוב זה מאפשר את מימושה.



תרומת התוכנית לשכונה ולעיר בהיבט החברתי:

א. כיום, מדובר בשכונה מתבגרת מאד מבחינת הרכב גילים. ההתחדשות העירונית תביא אוכלוסייה של משפחות לאזור, ותסייע "להצעיר" את האזור.
 ב. בשני העשורים האחרונים נבנו בבת ים 220 יח"ד חדשות בממוצע לשנה. התוכנית מציעה הגדלת מלאי הדירות באזור ותיק ומבונה (שכיום אין בו התחלות בנייה רבות), באמצעות פינוי ובינוי, וחידוש התשתיות. במקום הדירות הישנות הסובלות מחוסר נגישות וחוסר מיגון ייבנו דירות חדשות, הכוללות מיגון ונגישות על פי התקנות.

ג. נתח משמעותי מהדירות שנבנו הן בנות 5 חדרים ומעלה (40%), ולאחרונה הואץ קצב הבנייה של דירות בנות 6 חדרים. בתוכנית גודל דירה ממוצע הוא 95 מ"ר, המגדיל את מלאי דירות בנות השגה בעיר.

ד. מדובר באזור שבו הרמה הכלכלית-חברתית נמוכה יחסית לעיר ולישראל. חידוש המגורים יביא אוכלוסייה במעמד מבוסס יותר. הדבר יתרום בין השאר לתדמית השכונה וגם לשווי הנכסים.

ה. התוכנית מציעה תוספת זכויות לחזית מסחרית ולשטחי למשרדים. חזית מסחרית תתרום לרצף המסחר בשדרה כט' ותחזק את השדרה כציר עירוני מרכזי שוקק חיים.

ה. התוכנית מוסיפה שטח למבנה ציבור בהיקף 5 דונם, לטובת בית ספר בן 18 כיתות. המוסד יספק מענה לאוכלוסייה החדשה, הצעירה יותר.

בהתחדשות עירונית קיימים היבטים כלכליים - חברתיים שעלולים להקשות על האוכלוסייה הקיימת במקום. התאמת גודל ומיקום הדירה לצרכים ולצביון חיים, עלויות אחזקה של הבניין, ועלויות ארנונה. אופן צמצום היבטים אלה על ידי התוכנית והיזם מפורטים להלן:





המלצות חברתיות לצמצום השלכות שליליות על אוכלוסיית המתחם והשכונה, ואופן יישומן בתוכניות המוצעות:

א. **דיור בר-השגה** – בתוכניות התחדשות עירונית קיים חשש לדחיקת תושבים מהשכונה בשל שינוי צביון המגורים ועלייה בהוצאות הדיור. התוכנית מטפלת בסוגייה במספר אופנים:

1. **בתמהיל הדירות** ישולבו דירות קטנות – שיהיו יותר זולות לתחזוקה ולא יגדילו מדי הוצאות ארנונה
2. **דירות התמורה** מתוכננות בבניינים בני 10 קומות המאפשרים עלויות תחזוקה נוחות יחסית וסביבת מגורים שלא תהיה שונה בצביונה בצורה קיצונית ביחס למגורים היום.
3. **הנחה בארנונה – באחריות הרשות המקומית**, כקבוע בחוק בעת מימוש התוכנית (לדוגמא: כיום ניתן פטור מהפרשי הארנונה לתקופה נקובה ולאוכלוסיות מיוחדות)
4. **חלופות תמורה לאוכלוסייה ותיקה** – על פי חוק, היזם יציע חלופות תמורה לאוכלוסיית בני 75 ויותר. חלופות אלו יסייעו לאוכלוסייה זו לקבל את התמורה הטובה להם ביותר, כולל פתרון של דירה קטנה + תמורה כספית (רוב המרואיינים הביעו רצון להישאר לגור במתחם).

ב. **נגישות לשירותים** - תוספת מסחר ותעסוקה במקום תאפשר לאוכלוסייה המבוגרת נגישות לשירותים סמוך לבית.

ג. **טיפול באוכלוסיות עם צרכים מיוחדים** – ישנם מספר דיירים מבוגרים שלהם קשיי בריאות וניידות. כמו כן מספר אנשים עם צרכים מיוחדים שאינם נמנים על אוכלוסיית המבוגרים. ככל שיידרש יבחן היזם אפשרויות לסיוע באופן פרטני.





מתחמי התכניות על רקע תצ"א, ממצגת אדריכל



1.3 מקורות לנתוני הדוח

בחודש ינואר 2020 נערכו ראיונות עם בעלי הזכויות ודיירי המתחמים. בסה"כ ראיינו 154 משקי בית, 120 בעלים ודיירים הגרים במתחמים, ו- 34 בעלי דירות שאינם גרים בהם.

המיפוי ונתוני השוואה לממצאי הראיונות מתבססים על מספר מקורות מידע:

- נסח רישום מקרקעין
- נתונים מהיזם: קבוצת "אלמוג פינוי בינוי בע"מ"
- טיוטת מסמכי התכניות
- עיריית בת-ים
- הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, 2017 ומפקד 2008.
- אתר מדלן: madlan.co.il
- אתר המפות הממשלתי: Govmap
- משרד החינוך, מערכת איתור מוסדות חינוך: cms.education.gov.il
- נתוני גיאוקרטוגרפיה- מתבסס בין היתר על סקרים, אינטגרציות בין נתונים ממקורות שונים, ועוד





2.2 רמת הנשיא וסביבת המתחמים

2.3 המתחמים

תמונות מהמתחמים – ממצגת יזם

• השכונה הוקמה בסוף שנות ה-60 ונקראת על שמו של נשיא המדינה לשעבר, יצחק בן צבי.

• אוכלוסייה: שכונת רמת הנשיא היא מעורבת וכוללת אוכלוסייה ותיקה לצד אוכלוסייה חילונית וחרדית (בעיקר באזור קריית באבוב) מבוגרים וזוגות צעירים. האוכלוסייה היא לרוב ממעמד סוציו-אקונומי בינוני ומעלה.

• מאפייני פיסיים: השכונה מאופיינת בעיקר בבנייה רוויה, שבה מבנים ישנים בני ארבע קומות ללא מעלית, מבנים שנבנו באמצע שנות ה-70, ומבנים חדשים.

• השכונה נחלקת לשני אזורים: האזור הישן, שבו בנייני רכבת בני כ-45-50 שנה (לחלקם נוספו מעליות). ואזור החדש יותר, שבו בניינים בני 25-5 שנה.





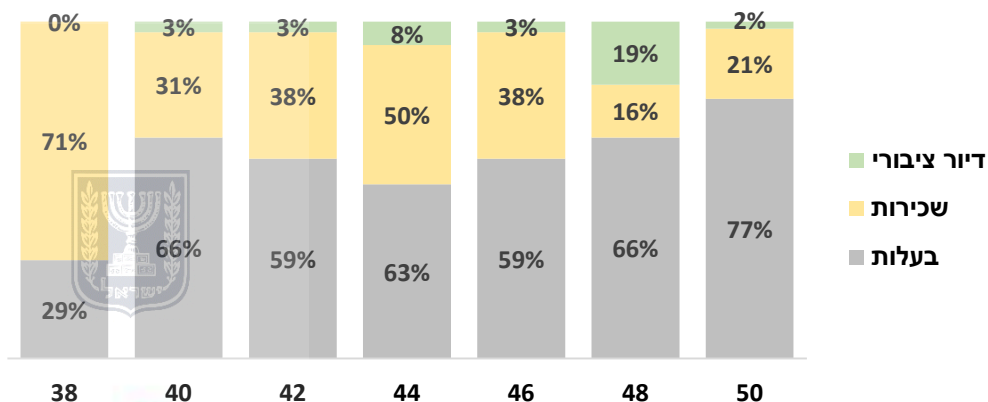
סוג הבעלות והשימוש בפועל (נתוני יזם, כל הדירות)

- 62% מבעלי הדירות גרים בו בפועל, דומה לממוצע העירוני (64%), ונמוך מהארצי העומד על 68%.
- 33% גרים בשכירות, דומה לממוצע העירוני (32%), וגבוה מהארצי (28%).
- 5% הם דיירי דיוור ציבורי



- בבנין 38 שיעור השוכרים גבוה במיוחד – 71%
- בבנין 48 שיעור הדיירים בדיוור ציבורי גבוה במיוחד (19%).

אופן החזקת הדירה בפועל, לפי בנין במתחמים

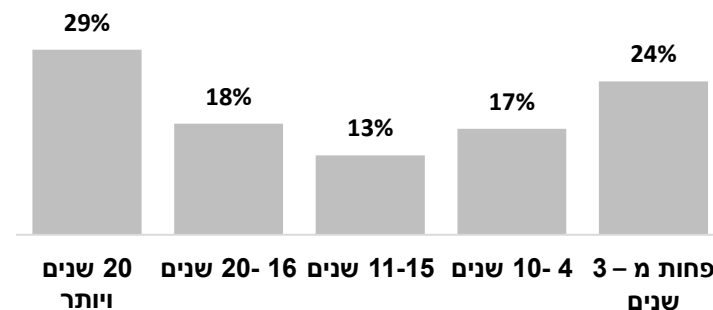


- מדובר בבניינים בני 4 קומות על גבי עמודים, ומרובי כניסות
- גודל דירה בממוצע על פי נסח המקרקעין הוא 69 מ"ר (48 דירות בנות 74 מ"ר, 176 דירות בנות 67 מ"ר)
- הדירות בנות 3-3.5 חדרים.

ותק מגורים בדירה

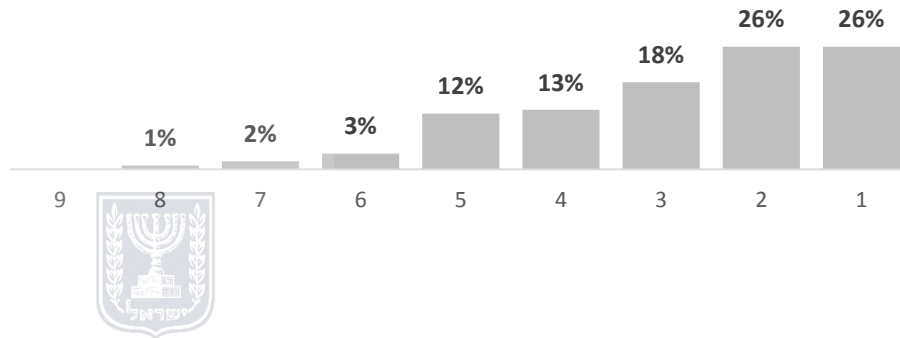
ותק המגורים לא גבוה ביחס למתחמי התחדשות עירונית, כרבע מהדיירים גרים מעל 20 שנה (סיבה עיקרית היא ריבוי עולים משנת 1990 ואילך). 50% מהשוכרים גרים פחות מ-3 שנים.

ותק המגורים בדירה, בעלים ושוכרים





דירות המתחם, נפשות למשק בית



נפשות למשק בית

מדובר במתחם ובו משקי בית קטנים יחסית, במצב הקיים. נתון זה אופייני למתחמי התחדשות עירונית.

- ממוצע הנפשות למשק בית בבתי-ים עומד על 2.56, ובאזור הסטטיסטי 2.9 למשק בית. מדובר בממוצעים נמוכים מהממוצע הארצי (3.32)
- במתחם, ממוצע הנפשות למשק בית (מתוך הדירות שרואיינו) 2.8, גבוה מהממוצע העירוני.
- כמחצית ממשקי הבית הם יחידים או בני שני נפשות, שיעורם גבוה יותר בקרב בעלי דירות מאשר שוכרים.

הרכב משק הבית

- כ- 60% ממשקי הבית דיווחו על ניהול משק בית בזוגיות
- היתר הם בני ראש משפחה אחד - רווק, גרוש או אלמן



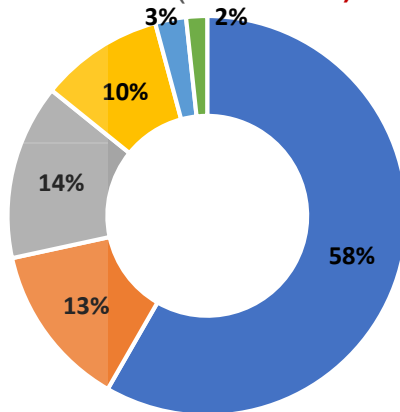


התפלגות הגילים במתחמים וברובע

בבת ים שיעור בני 65 ויותר גבוה מהממוצע הארצי, ושיעור בני 0-19 נמוך מהממוצע.

רובע 5 מאופיין באוכלוסייה מבוגרת יותר מהממוצע העירוני. במתחמי התוכנית נתונים המצביעים על אוכלוסייה מעט "צעירה" יותר מהממוצע הרובעי.

התפלגות משקי הבית לפי כמות ילדים עד גיל 19 (כלל הדיירים)



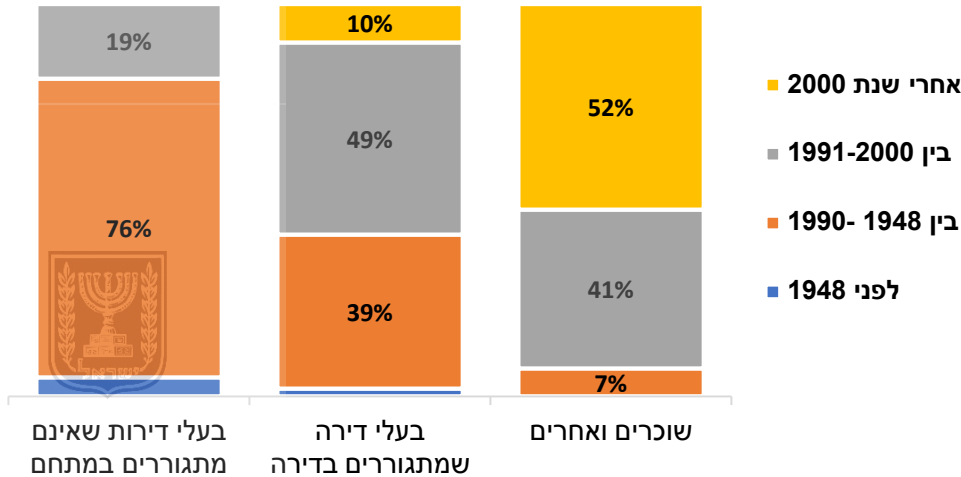
0
1
2
3
4
5

- שיעור הילדים בגילאי 0-19 באזור הסטטיסטי עומד על 27%, זהה לממוצע העירוני אך נמוך ביחס לממוצע הארצי (36%).
- ב 40% ממשקי הבית שרואיינו יש בני 0-19, נתון גבוה ביחס לרובע (34%).
- כ-18% מהאוכלוסיה שרואיינה הם בני 65+. זהו שיעור גבוה מאוד ביחס לממוצע הארצי (12%), אך נמוך מהממוצע העירוני (22%).
- בקרב המרואיינים 38% משקי בית בהם ראשי המשפחה הם בני 65 ויותר, בדומה לממוצע העירוני (36%), והוא נמוך מהנתון לרובע 5 המתאפיין ב כ-43%.





התפלגות בעלי עניין לפי שנת עלייה (לעולים)



ארץ מוצא, עלייה

- שיעור ילידי הארץ במתחם הוא נמוך מאד -22%, נתון הנמוך מהממוצע העירוני (45%) והממוצע באזור (41%).
- מבין העולים, 45% עלו בשנים 1990-2000, ו-29% עלו לאחר שנת 2000.
- בקרב שוכרי הדירות שיעור עולים חדשים (+2000) גבוה.

זיקה לדת בקרב יהודים

- במדובר באזור חילוני יחסית, ותואם את הממוצע העירוני לכל זרם. באזור הסטטיסטי 60% מגדירים עצמם חילוניים, 30% מסורתיים והשאר דתיים או חרדים (נתוני גיאוקרטוגרפיה).

אדם עם צרכים מיוחדים בדירה

- ב-8 דירות שבוצע בהם ראיון נמצא דייר עם צרכים מיוחדים.
- ב-5 דירות מדובר במגבלות מוטוריות, ובשאר מדובר במחלה.



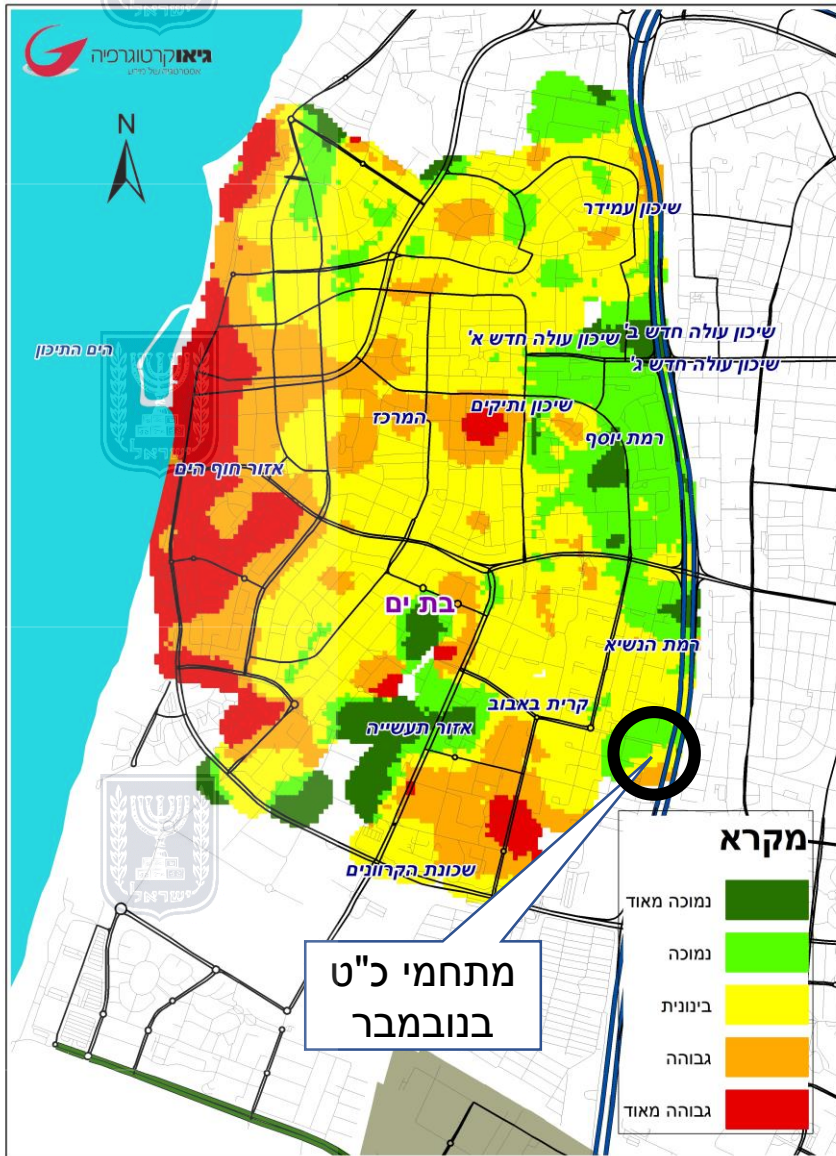
רמה חברתית-כלכלית (ביחס ליישוב)

רמה כלכלית-חברתית

- בת-ים מדורגת באשכול כלכלי-חברתי 5 (למ"ס 2017).
- באופן כללי, האזורים המזרחיים והדרומיים של בת-ים ומרכז העיר מאופיינים ברמה חברתית-כלכלית נמוכה ביחס לשכונות המערביות ומרכז העיר (נתוני גיאוקרטוגרפיה).

השכלה

- רמת ההשכלה באזור המתחם בינונית עד גבוהה.
- 9% בלבד בעלי השכלה יסודית או על יסודית, ול – 40% יש תואר אקדמי.
- נתוני האזור דומים לנתוני כלל העיר.

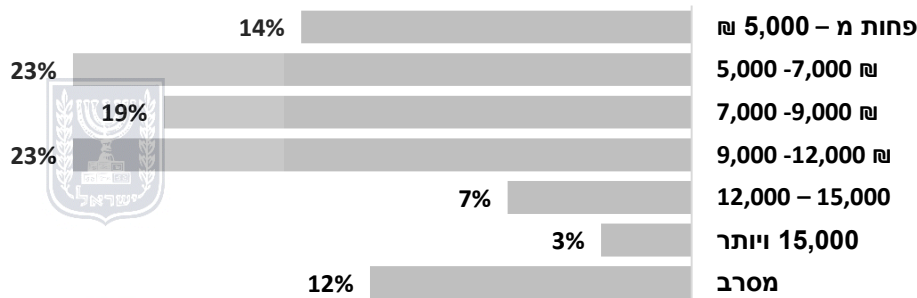




רמת הכנסה

- שכר ממוצע לחודש (ברוטו) של שכיר בבת-ים עומד על 7,164 ₪. נמוך ב-12% מהממוצע הארצי (8,913 ₪, למ"ס, 2016)
- כ-40% מהשכירים בבת-ים השתכרו עד שכר מינימום, בדומה לאחוז בישראל (המוסד לביטוח לאומי, 2016)
- מבחינת עשירוני הכנסה, באזור התכנית, 30% נמצאים בעשירונים 1-4, ו-70% בעשירונים 5-7.
- לפי נתוני המרואיינים, משקי הבית במתחם הם רמת הכנסה נמוכה מאד ביחס לממוצע במשק. 50% בעלי הכנת משק בית נמוכה מהשכר הממוצע במשק למשתכר בודד.

הכנסה כוללת של משק הבית, דיירי המתחם



תעסוקה (נתונים כלל עירוניים)

- משתתפים בכוח העבודה מנתוני סקר כוח האדם של הלמ"ס לשנת 2017 עולה כי שיעור המשתתפים בכוח העבודה בבת-ים (מתוך אוכלוסיית בני 15 ומעלה) הינו 66% ואחוז הבלתי מועסקים 4%. נתונים אלו כמעט זהים לממוצע בישראל ולממוצע בערים הגדולות.

יחס תלות

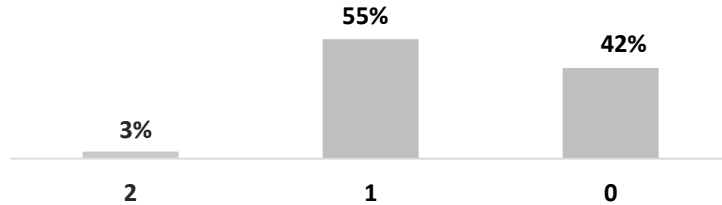
- בבת-ים יחס של 810 תושבים תלויים לכל 1,000 תושבים בלתי תלויים. יחס זה נמוך ביחס לממוצע הארצי (912 - ממוצע בישראל, 901 - ממוצע עירוני).

תעסוקה - נתוני המתחם

- 65% מהמרואיינים מועסקים, ו-75% מבני זוגם מועסקים. מבין הלא מועסקים - 81% גמלאים, והשאר חיילים (2%), סטודנטים (2%), מובטלים (5%) ואחרים (9%).
- בקרב אוכלוסיית השוכרים שיעור המועסקים גבוה יותר (78% לעומת 55%), תואם לנתון הגילים.



כמה רכבים פרטיים עומדים לרשות המשפחה בקרב כלל הדיירים



זמינות לרכב

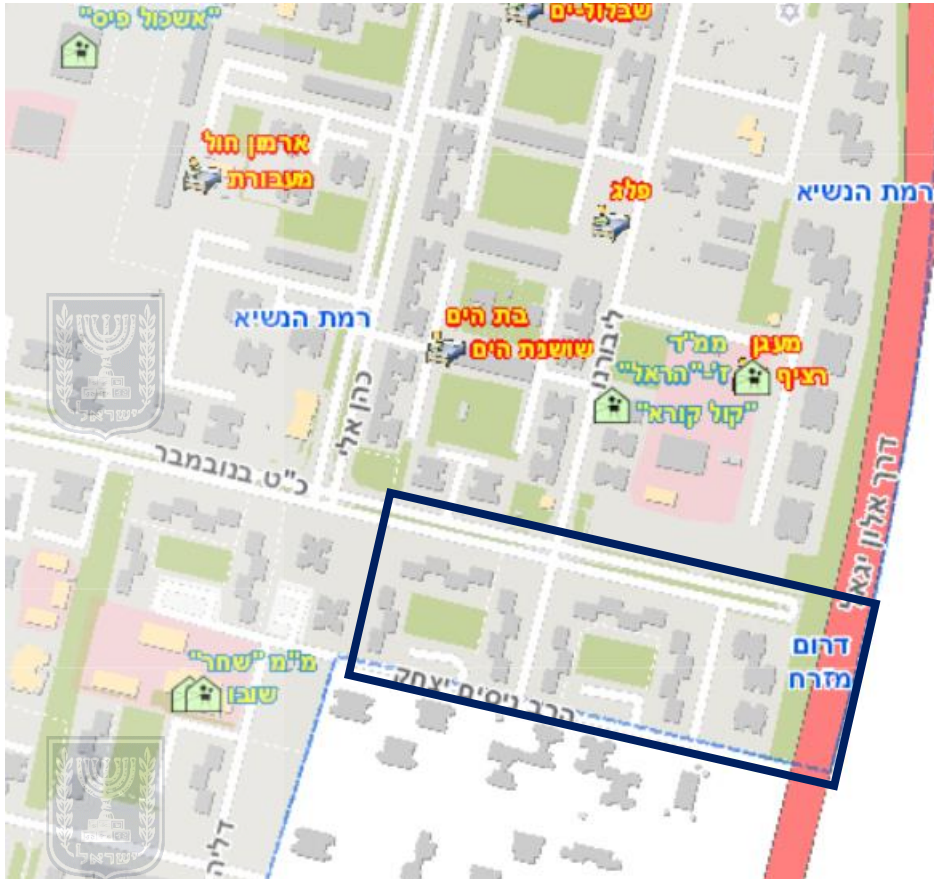
- מנתוני הלמ"ס, בשנת 2018 היו 32,327 כלי רכב פעילים לתושבים הרשומים בבתי-ים, כלומר כ-0.3 רכבים לתושב, נמוך מעט ביחס לממוצע בערי ישראל (0.33).
- נתוני המתחם מצביעים על רמת מינוע נמוכה ביחס לממוצע העירוני והארצי.

4. סביבת המתחם במצב הקיים

תכנית 502-0749986 12/02/2020 18:17:55 נספח נספח חברתי



מבנים ומוסדות ציבור בסביבת המתחמים (ברדיוס של כ-500 מ')



* נתוני המפה נלקחו מ GIS עיריית בת ים

מבנים ומוסדות ציבור בסביבת התכניות

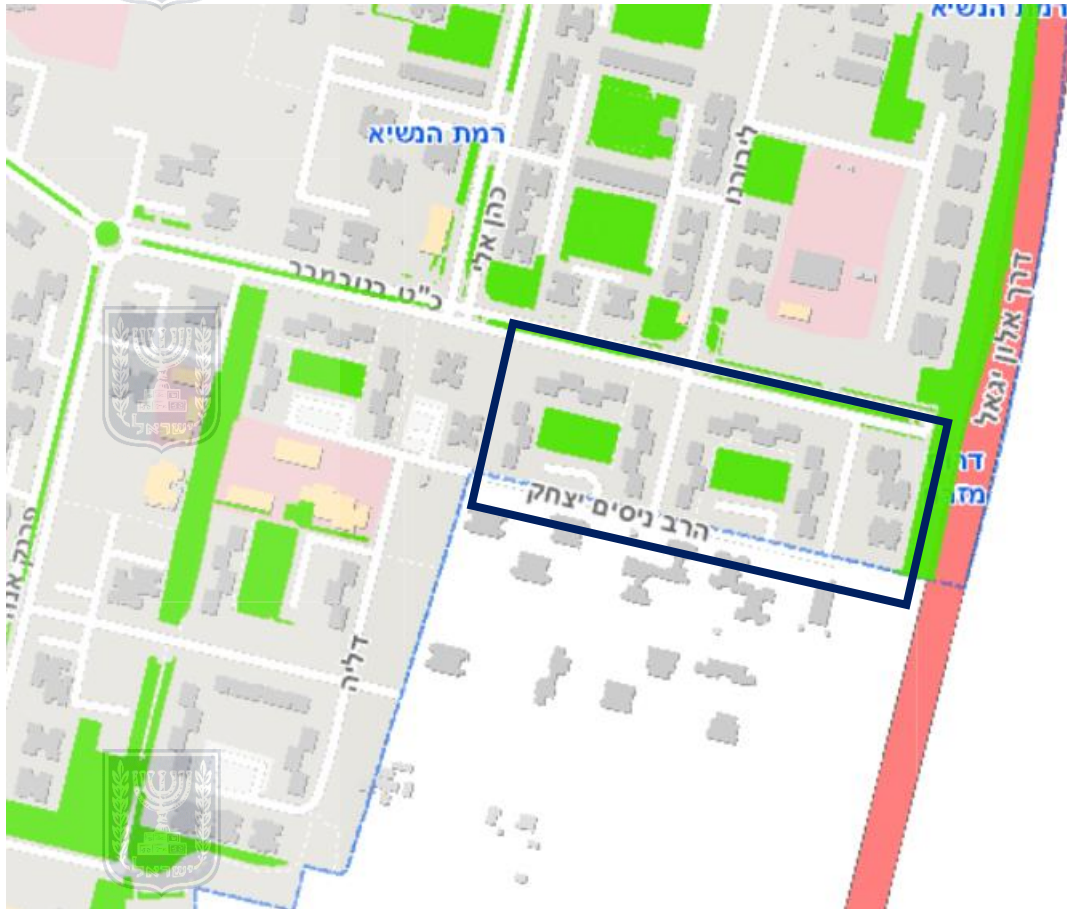
- בסביבת התכנית אין ריבוי מוסדות ציבור.
- ממערב למתחם בית ספר יסודי ממלכתי "שחר" ויסודי חרדי "שובו".
- מצפון למתחם (דורש חציית שדרת כ"ט בנובמבר), 7 גני ילדים, בית ספר – ממ"ד יסודי הראל
- מרכז יום לקשיש הסמוך ביותר נמצא ברחוב ניסנובים, במרחק הליכה של 1.3 ק"מ.
- 4 בתי כנסת קרובים – ממערב, במרחק 400 מ' משכן נתן", במרחק 1 ק"מ "אורות התורה", מצפון למתחם, במרחק 300 מ' "אוהל ששון", ובמרחק 0.5 ק"מ, "בית יעקב".
- מרפאות – מצפון, ברחוב הכרמל (1 ק"מ) מרפאת "כללית". ממערב (750 מ'), ברחוב הבנים תחנה לבריאות המשפחה.



שטחים פתוחים וגינות ציבוריות בסביבת המתחמים

שטחי ציבור פתוחים בסביבת התכנית

- ברדיוס של 400 מטר מהמתחם יש 24 דונם של שטחים ירוקים.
- שטחים אלה משרתים אוכלוסייה בהיקף 6,800 תושבים.
- מדובר במכסת שטח של 3.5 מ"ר לנפש, העומדת במכסות של סף הבית. מדובר בגינות כיס בעיקר ושדרות.
- כיום, במתחם, יש שפ"פ בשטח של 3.2 דונם. התכנית המוצעת תחזיר 2.6 דונם של שפ"פ.
- התכנית סמוכה לנתיבי איילון. תכנית לקירוי האיילון עשויה לספק שטח ירוק בהיקף גבוה לתכנית.



* נתוני המפה נלקחו מ GIS עיריית בת ים

4. סביבת המתחם במצב הקיים

תכנית 502-0749986 12/02/2020 18:17:55 נספח נספח חברתי

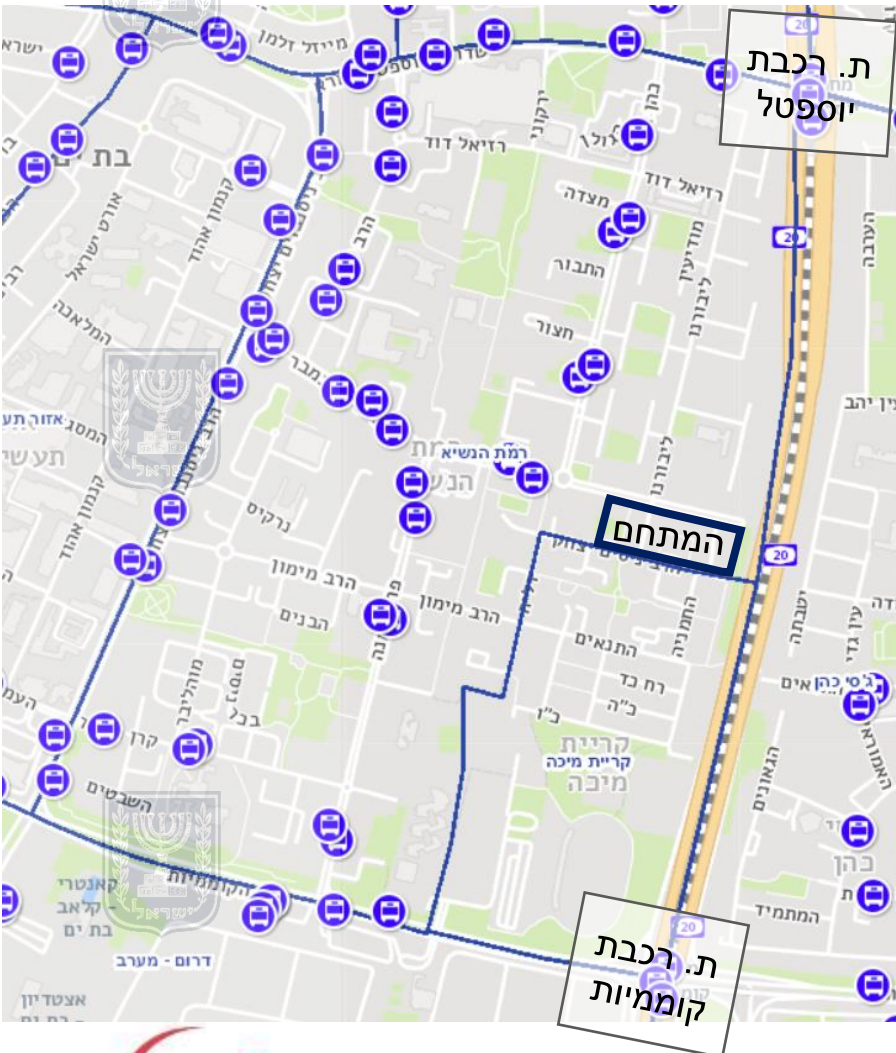
תחנות אוטובוס בסביבה (GOVMAP)

תחבורה ציבורית

מהשכונה יש תחבורה ציבורית נוחה למרכז העיר וכן לתל-אביב, לירושלים ולערים נוספות. בחלק הצפוני והדרומי של השכונה שוכנות שתי תחנות רכבת (יוספטל וקוממיות), דרכן ניתן להגיע בקלות יחסית לתל-אביב ולערים נוספות בציר תל-אביב-יבנה.

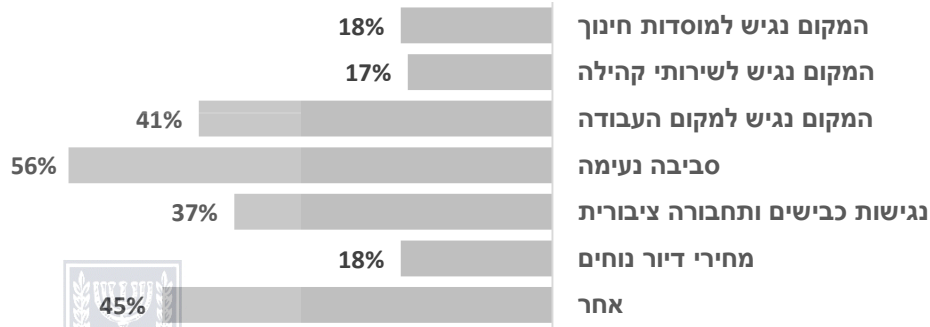
קווי אוטובוס מתחנת כ"ט בנובמבר/אלי כהן:

קו	כיוון א'	כיוון ב'
240	קניון איילון	חולון
19	כרמלית (ת"א)	ראשון לציון
18	תחנת רכבת ת"א מרכז	
125	קריית חינוך	
26	קריית חינוך	
140		
418		





מה אתה אוהב במתחם

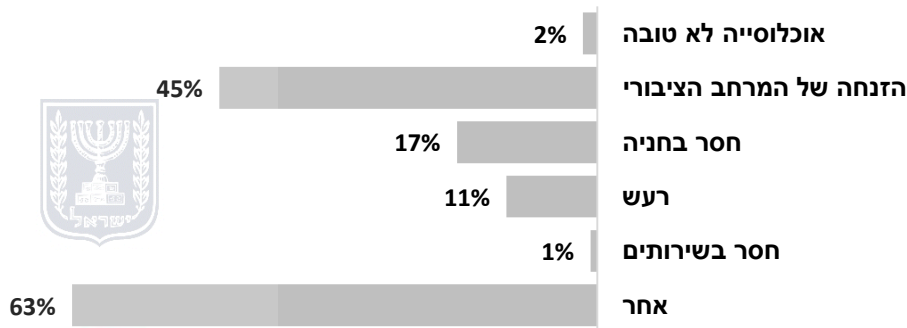


הראיונות בדקו את יחס דיירי המתחם לשכונה, וכן את צורכי הציבור

הקיימים וחסרים

- המקום נתפס כנעים, נגיש לכבישים ותחבורה ציבורית ולעבודה.
- נגישות למוסדות חינוך וקהילה נמצאים במקום נמוך יותר
- התושבים אוהבים שהמקום לא מרגיש צפוף, שקט, שכנים טובים וסביבה שלווה.
- המקום נגיש לקניון ולמרכזי קניות.

מה מפריע לך במתחם

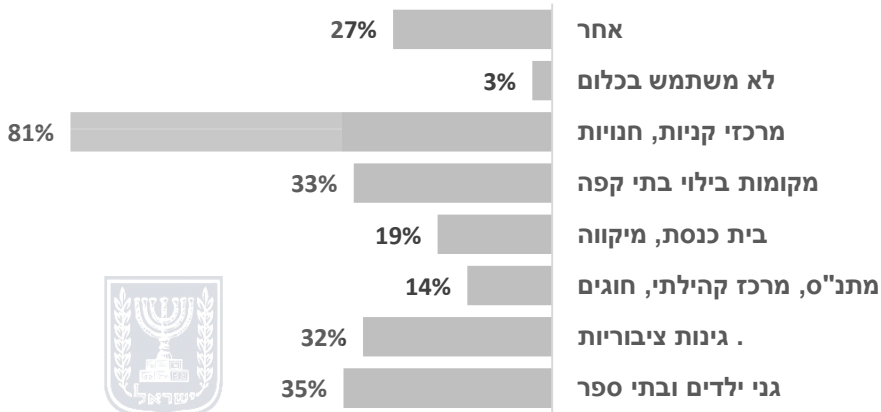


■ מבין הדברים שאינם משביעים רצון הציבורי המוזנח

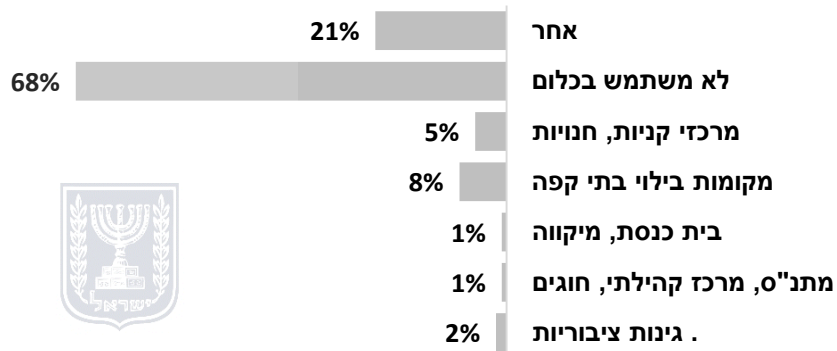
- הזנחה של העירייה את המקום
- מחסור בחניה בלילה
- אוכלוסייה עבריינית שמסתובבת במקום
- רעש מנתיבי איילון



באילו שירותים אתה משתמש בקביעות בשכונה



אילו שירותים חסרים בשכונה



הראיונות בדקו מהם השירותים שצורכים דיירי השכונה, ובמה קיים

מחסור

■ השירות הנצרך ביותר הוא חנויות מרכזי קניות. אחריהם מוסדות החינוך וגינות ציבוריות.

■ שיעור נמוך משתמש בצורכי קהילה וצורכי דת

■ באופן כללי נראה כי רוב הצרכים הם בשימוש הנמוך של 30% ומטה.

הנתונים מעידים על רמת פעילות נמוכה יחסית, הנובעת כפי הנראה

ממיעוט בילדים וריבוי מבוגרים.

בדיקת צרכים חסרים מעלה אין דרישה גבוהה לשירותים וכי לא ניכר

מחסור משמעותי בשימוש ציבורי כלשהו.

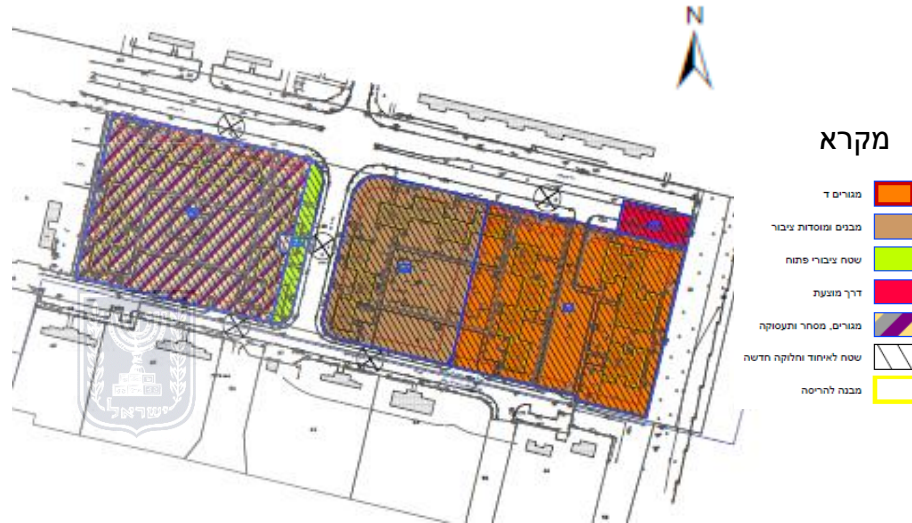
עם ההתחדשות העירונית תגדל האוכלוסייה וייכנסו משפחות צעירות

יותר, וצורכי המתחם יגדלו. הדבר יביא להחייאת המקום מבחינת פעילות

במרחב הציבורי והקהילתי.



תשריט מצב מוצע ממצגת יזם



התוכניות מציעה בשטח של כ- 21 דונם, 964 יחידות דיור, שטח למבנה ציבור בהיקף 5 דונם, ושטח לשימושים מעורבים של מגורים, מסחר ותעסוקה בחלק הצפון מערבי של התכנית, הנשען על כ"ט בנובמבר.

- דירות התמורה, רובם ככולם, ירוכזו בחלק הדרומי של המתחם, בבניינים בני 10 קומות.
- דירות למכירה יהיו בבניינים הצפוניים, שגובהם 25, 37 קומות, ובהם גם שטחי התעסוקה והמסחר.
- שטח ממוצע לדירה יהיה כ- 93 מ"ר.
- השטח הציבורי מיועד לבית ספר בן 18 כיתות.
- התכנית מקצה שדרה ירוקה המתחברת לציר כ"ט בנובמבר, ושדרה ירוקה, המתחברת לציר כ"ט בנובמבר.
- חזית מסחרית לאורך כ"ט בנובמבר בהיקף 2,200 מ"ר
- שטחי תעסוקה של כ- 4,800 מ"ר.





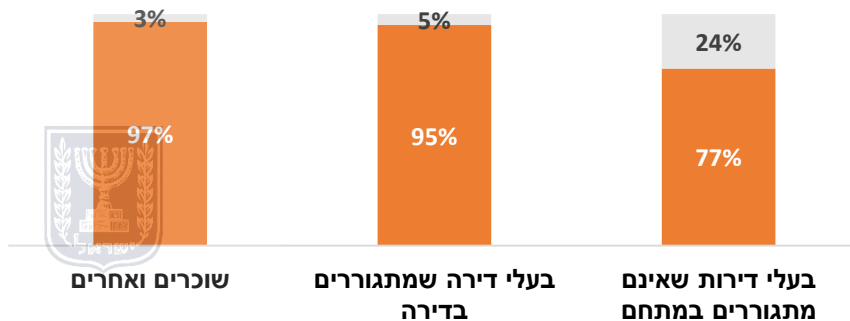
האם חסר לך מידע בקשר להתחדשות עירונית?

כן לא



האם אתה זקוק לסיוע עירוני כלשהו בהקשר התכנית?

כן לא



היכרות עם פרטי התכנית

■ מהראיונות עולה כי למעלה מ 90% מבעלי הדירות מכירים את התכנית. עם זאת, בקרב קהל בעלי הדירות שלא גרים במתחם יש פחות מידע על התכנית.

■ שיעור גבוה של תושבים סבורים שהם זקוקים לסיוע עירוני בהקשר לתכנית. אוכלוסיית השוכרים היא המוחלשת ביותר בהקשר זה, ובעלי דירות שאינם גרים במקום חשים פחות צורך בסיוע.

■ מבקשים לקבל יותר מידע מהיזם, העירייה ועורך הדין על ההסכם

■ מעוניינים לקבל מידע אודות בטחונות וערבויות

מוצע להעמיק את ההכרות עם פרטי התוכנית וההסכם בעיקר בקרב בעלי דירות שלא גרים במתחם, במפגשים פרטניים או במפגש קבוצתי

5. התכנית המוצעת, עמדות והיבטים חברתיים

תכנית 502-0749986 12/02/2020 17:55:18 נספח נספח חברתי



בעלי דירה שמתגוררים בדירה	בעלי דירות שאינם מתגוררים במתחם	כלל דיירי המתחם	
87%	94%	59%	תהיה לי דירה חדשה וגדולה יותר
36%	35%	22%	ביטחון מרעידות אדמה, מטילים
73%	47%	45%	תהיה בבניין מעלית
36%	68%	22%	תהיה חנייה שווי הדירה שלי
45%	18%	27%	יעלה, שווי הרווח משכירות יעלה
16%	12%	9%	יתווספו בשכונה שירותי ציבור חדשים
10%	24%	6%	ערך השכונה יעלה
5%	6%	3%	יבואו לשכונה תושבים איכותיים
11%	47%	19%	אחר:
13%	9%	29%	זה לא תורם לי

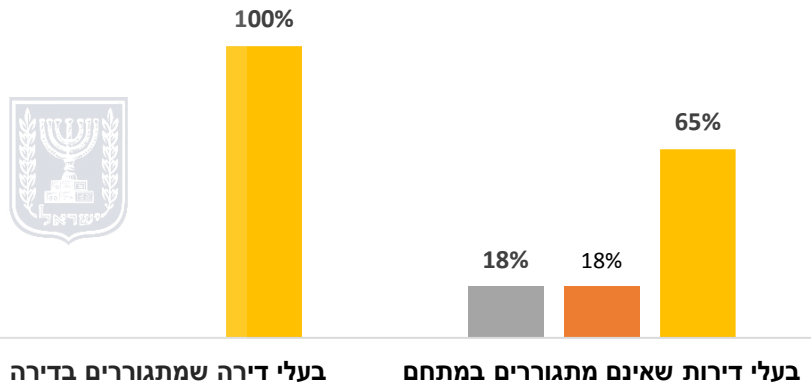
תרומת התכנית לבעל הדירה

- רוב בעלי הדירות, ובמיוחד אלה הגרים מחוץ למתחם, סבורים שעיקר תרומת התכנית היא דירה גדולה יותר
- מעלית וחנייה מקבלים ציון גבוה
- הנושאים שבהם בעלי הזכויות לא חושבים שלתוכנית תהיה תרומה גדולה הם: ערך הדירה, ערך השכונה, תושבים חדשים ואיכותיים שיגיעו לשכונה.



מה חלופת התמורה המועדפת עליך (לבעלי דירות בני 70+)

- לגור בדירה החדשה
- להשכיר את הדירה
- לקבל כסף ולרכוש דירה במקום אחר



חלופות תמורה לאוכלוסייה המבוגרת

- 38 בעלי דירות בני 70 ומעלה נשאלו על ההעדפה לחלופת התמורה
- כיום, על פי חוק, מחויב היזם להציע מספר חלופות לאוכלוסייה בת 70 ויותר לדירת התמורה.
- בקרב בעלי דירות הגרים במתחם, דירה חדשה במתחם היא החלופה היחידה המועדפת.
- 65% מבעלי דירות שאינם גרים במתחם יעדיפו דירה במתחם, 17% מעדיפים לקבל כסף ולקנות במקום אחר, ו 17% ישכירו את הדירה.





עמדות והיגדים בביטוי חופשי

■ 23 מרואיינים טוענים כי התהליך נמשך זמן רב מדי

■ 15 שאלו מתי התכנית תצא לפועל

■ 5 טוענים כי חסר להם מידע על תשתיות ולוחות זמנים

■ מספר מרואיינים, בעיקר מבוגרים, חוששים שהם לא יראו את התכנית מתממשת בימי חייהם. חלקם סבורים שהם זקנים מדי לקחת חלק בתהליך כזה ואינם מעוניינים.

■ מספר מרואיינים הביעו התנגדות לשינוי, לתכנית ואינם מוכנים לפנות את הדירה

■ מספר מרואיינים אינם חשים אמון כלפי היזם

■ מספר מרואיינים אינם מוכנים לחתום עד אשר יתברר לוח הזמנים

■ מבקשים לקבל יותר עדכונים

מהיגדים אלה, בתוספת שיעור התמיכה הגבוה בתוכנית בשלב זה, ניתן ללמוד כי רוב ציבור בעלי הזכויות מצפה לקידום התהליך לידי מימוש. עם אלו שעדיין לא מעוניינים או לא משוכנעים יש להעמיק את הקשר ולתת יותר פרטים. תוספת מידע תגביר את האמון ואת הוודאות לגבי התוכנית ומימושה, ויש לשער כי ככל שהתוכנית תקודם ויתבהרו הפרטים ולוח הזמנים יצטרפו נוספים לתמיכה.

6. התארגנות המתחם – נציגויות, יעוץ משפטי, הליכי שיתוף

ציבור

תכנית מס' 49985-502/07-12/02/2020 18:17:55 נספח נספח חברתי



■ היוזמה לקידום התוכנית החלה בשנת 2012

■ היוזמה הינה של חברת אלמוג פינוי בינוי בע"מ הפועלת בשם בעלי הזכויות

■ בעלי זכויות פנו ליזם באמצעות חברת מארגני דיירים בשם זוהר הדר

■ עו"ד מיכאל גבע מייצג את בעלי הזכויות

■ כנס עם בעלי הזכויות נערך ב 17.12.13

■ מכתבי עדכון נשלחים לדיירים באופן שוטף

■ מארגני הדיירים מצויים בקשר שוטף עם חברת אלמוג פינוי בינוי בע"מ ומעדכנים את בעלי הזכויות