

קורס לפעילים -התחדשות עירונית ברחובות

מפגש שני, הרצאה ראשונה, קריית משה | 1.3.17

על מה נדבר?

☐ מיפוי חברתי – אילו נתונים קיימים ולמה צריך את זה?

☐ מיפוי חברתי – הגדרה ומטרות

☐ מיפוי חברתי ותכנון – דוג' נוח עופר.

☐ מיפוי חברתי והתארגנות – דוג' לוד.

היבטים חברתיים – אוכלוסיות מוחלשות בהתחדשות עירונית

קשישים



בעלי דירות - בעלי הכנסה נמוכה



דיירי דיור ציבורי



בעלי מוגבלויות



שוכרי דירות – בעלי הכנסה נמוכה



עולים



קבוצות מיעוט



היבטים חברתיים – מה ניתן לעשות?

• המלצות אפשריות:

- ☐ דיור ציבורי ודיור בר השגה להשכרה
- ☐ שילוב דירות קטנות בפרויקט החדש
- ☐ טיפול ספציפי באזרחים ותיקים
- ☐ שילוב פתרונות תכנון מותאמים ליכולת הכלכלית של האוכלוסייה
- ☐ ליווי פרטני של אוכלוסיית דיור ציבורי ואוכלוסייה מבוגרת
- ☐ הקמה וליווי של נציגויות תושבים
- ☐ שמירה על מרקם חברתי וקהילתי קיים
- ☐ יצירת מנגנון תחזוקה
- ☐ שימוש במגרשים משלימים
- ☐ התאמת התמורה לצרכי התושבים

תכנון

תמיכה
ומעורבות
הרשות

התארגנות
ומו"מ

מיהם התושבים המתגוררים במתחמי פינוי-בינוי?

סוציו-דמוגרפיים – גיל, דיור, עוני, עולים, צרכים מיוחדים



עמדות – בעד/נגד, רצונות, חששות, יחס לשכונה ולרשויות?



קנה מידה? – עיר, שכונה, מתחם, בניין, דירה.



נתונים עדכניים?



זמינות – בלחיצת כפתור? מהרשות? 'דלת אל דלת'?



נתונים סוציו-דמוגרפיים על מתחמים – משרד הרווחה

דו"ח משרד הרווחה – האגף לעבודה קהילתית 2015:

- 38% זכאים לסיוע בדיוור
- מתוכם – 16% דיירי דיור ציבורי, 22% מקבלים סיוע בשכר דירה
- 32% מטופלים במחלקות לשירותים חברתיים
- 17% קשישים
- 25% עולים חדשים המתקשים להתנהל בעברית.

*הסקר מבוסס על 90 מתחמים

נתונים זמינים – ברמה השכונתית (מתוך אתר מדלן)

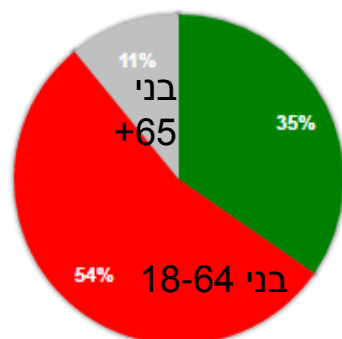
מדד חברתי כלכלי: 3 מתוך 10

מוצא: אסיה-אפריקה, 65%
תעסוקה: צווארון כחול, 51%
נפשות בדירה: 3.9

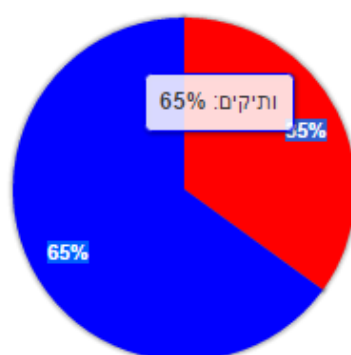
אחוז אקדמאים: 8%
שכר ממוצע: ₪ 4,580
מפלגה מובילה בבחירות: הליכוד, 51%
שנת בניה ממוצעת: 1980

*הנתונים מבוססים על נתוני מפקד הלמ"ס משנת 2008

גילאי תושבים



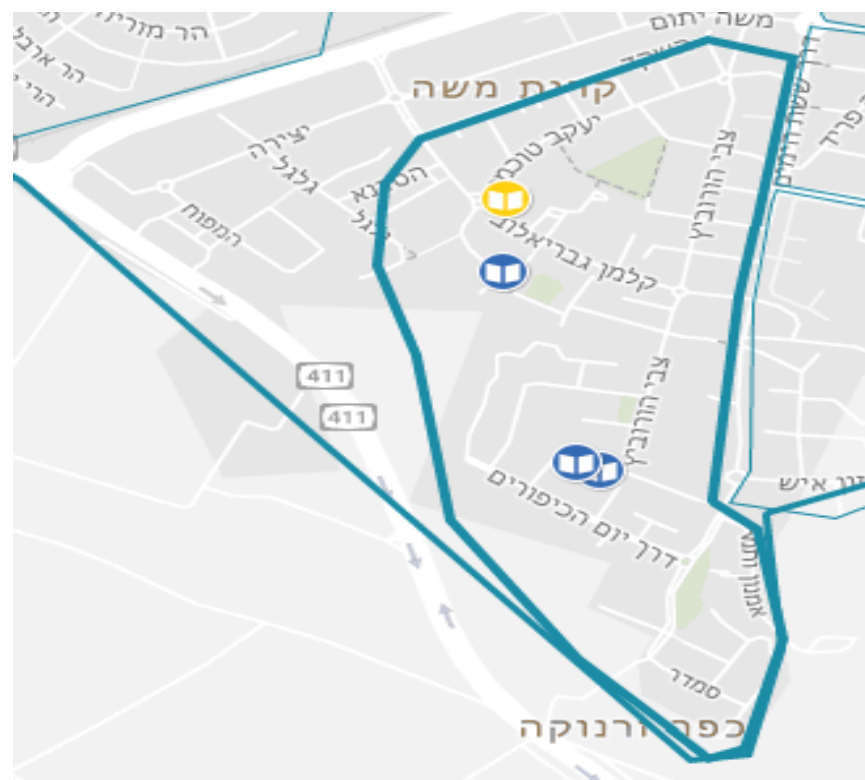
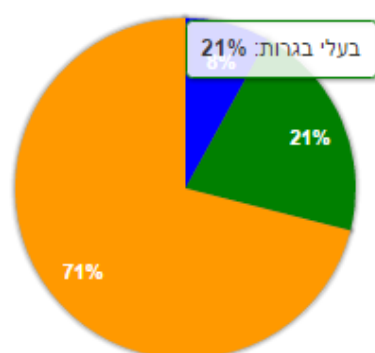
עליה משנות ה-90



בעלות דירות



השכלה

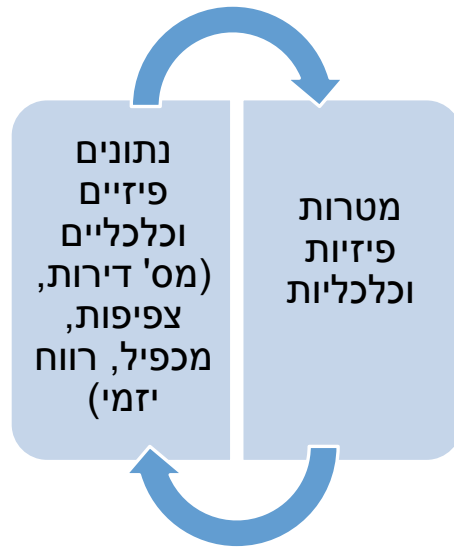


אילו נתונים זמינים - ברמת המתחם?

מתוך אתר האינטרנט של 'קריית רחובות': 'קריית משה מתחדשת'



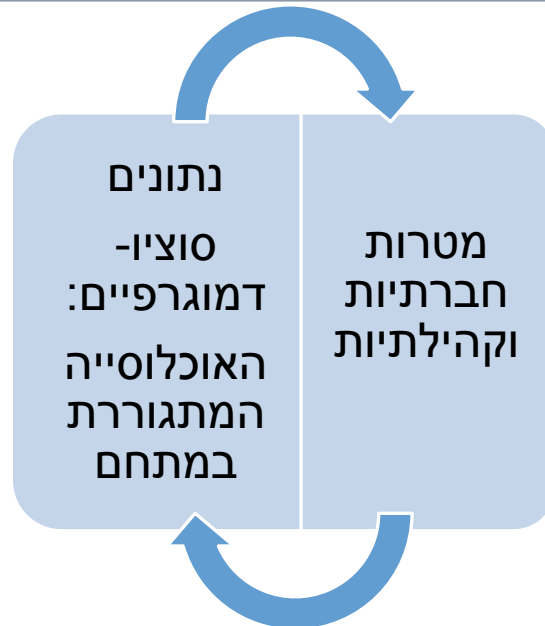
אילו נתונים זמינים - ברמת המתחם?



מסחר	תוספת יח"ד בהשלמה	יח"ד מוצעות בתת-מתחם (18 קומות)	יח"ד נדרשות לפינוי בינוי מכפלה של 7	יח"ד קיימות	גוש/חלקה	שטח בדונם	מס' מתחם
365	30	110	140	20	77 (3653)	2.5	א2
365	30	110	140	20	78 (3653)	2.5	ב2
365	30	110	140	20	79 (3653)	2.4	ג2
1095	90	330	420	60		7.4	סה"כ

[מתוך אתר האינטרנט של עיריית רחובות: 'קריית משה מתחדשת'](#)

אילו נתונים זמינים - ברמת המתחם?



קנה מידה – האם נתונים סוציו-דמוגרפיים קיימים ברמת המתחם?

זמינות – האם הנתונים זמינים ואצל מי?

עמדות – האם ידוע מה עמדות ותחושות התושבים?

נתונים זמינים – ברמת המתחם

נתונים סוציו-דמוגרפי – אין ברמת המתחם.



עמדות – מצריך ביצוע ראיונות 'דלת אל דלת', קב' מיקוד וכו'



קנה מידה? – לפי 'אזור סטטיסטי' – לא מתאים להתחדשות עירונית.



נתונים עדכניים - מפקד משנת 2008.



זמינות – ברמת המתחם – לא נגיש.



מיפוי חברתי במתחמי פינוי-בינוי

מה זה
אומר?

יצירת שכבת מידע מפורטת ומותאמת למתחם המיועד להתחדשות

איך עושים
את זה?

מידע סטטיסטי מהרשות
ראיונות עם תושבים – שאיפה להגיע לכל הדירות במתחם

מה ממפים?

- סוגי אוכלוסייה (מיעוטים, עולים חדשים, קשישים, וכו').
- זכויות בנכס (בעלות, שכירות, דיור ציבורי)
- מאפייני דיור (גודל דירות, מס' חדרים, טיפוס מבנים וכו')
- יחס לשכונה -תשתיות, בעיות חברתיות, לאוכלוסייה ותפיסת הרשויות.
- עמדות כלפי הפרויקט – תומך/מתנגד + צרכים ומניעים להתנגדות

המיפוי החברתי – איך ועל מה הוא יכול להשפיע?

תב"ע
ברמה השכונתית

- תלוי בהתקדמות התכנון
- אילוצים תכנוניים, כלכליים
- עוצמת השיתוף
- 'עמדת מיקוח' מול המתכננים

רישוי
(במתחם הספציפי)

- כפוף למגבלות תב"ע
- תמהיל גודל דירות
- צורת המבנים

מו"מ

- שיעור התמורה
- התאמת התמורה
- ניהול התהליך

השפעה על
התכנון

מיפוי חברתי

השפעה על התארגנות

המיפוי החברתי – השפעה על התכנון – דוג' נווה-עופר

דיירי דיור ציבורי

מתחם	מיקום	יח"ד במתחם	יח"ד ציבורי	אחוז מתוך המתחם
A	ארבר 19 – 10 יח"ד, ארבר 21 – 10 יח"ד, ארבר 23 – 10 יח"ד, ארבר 25 – 10 יח"ד, ארבר 27 – 10 יח"ד, ארבר 15 – 2 יח"ד, ארבר 17 – 2 יח"ד, ארבר 29 – 2 יח"ד, ארבר 31 – 4 יח"ד, ארבר 33 – 2 יח"ד, ארבר 35 – 2 יח"ד, ארבר 37 – 2 יח"ד, ארבר 39 – 4 יח"ד, ארבר 41 – 3 יח"ד, ארבר 45 – 2 יח"ד, ארבר 47 – 5 יח"ד	204	70	34%
B	גרינבוים 2 – 25 יח"ד, גרינבוים 27 – 2 יח"ד, גרינבוים 29 – 5 יח"ד, גרינבוים 31-35 – 8 יח"ד	96	17	18%
C	ארבר 14-16 – 2 יח"ד, ארבר 18 – 3 יח"ד, ארבר 20 – 9 יח"ד, ארבר 24-26 – 1 יח"ד, ארבר 28-30 – 2 יח"ד	144	17	12%
D	ארבר 2,4 – 25 יח"ד, ארבר 6-8 – 5 יח"ד, ארבר 10-12 – 4 יח"ד	112	34	30%
K	קורקידי 1,3,5 – 7 יח"ד	172	7	4%

* מידע שנאסף להכנת מסמך מדיניות דיור עבור עיריית תל אביב-יפו במסגרת עריכת מסמך מדיניות להתחדשות נווה עופר

המיפוי החברתי – השפעה על התכנון – דוג' נווה-עופר

שוכרי דירות

מתחם	מיקום	סה"כ	בשכירות	אחוז השוכרים
19 (A)	גרינבוים וארבר	190	78	41%
1 (B)	גרינבוים	95	23	24%
3 (C)	ארבר	111	30	27%
2 (D)	ארבר	104	33	32%
5 (E)	צונץ	79	16	20%
4 (F)	צונץ	47	18	38%
6+7 (H)	גרסמן ואהלי יעקב	94	18	19%
15 (I)	שקד וגרסמן	135	23	17%
8+9 (J)	שיק ושקד	167	47	28%
10+11 (K)	קורקידי ושקד	170	40	24%
16 (L)	שז"ר	271	62	23%
17 (M)	שז"ר	47	13	28%
18	ארבר ובן צבי	41	7	17%

* מידע שנאסף להכנת מסמך מדיניות דיור עבור עיריית תל אביב-יפו במסגרת עריכת מסמך מדיניות להתחדשות נווה עופר

המיפוי החברתי – השפעה על התכנון – דוג' נווה-עופר

קשישים

מתחם	רחובות	סה"כ	מעל גיל 65	אחוז הקשישים
19 (A)	גרינבוים וארבר	609	138	23%
1 (B)	גרינבוים וארבר	342	54	16%
3 (C)	ארבר	330	26	8%
2 (D)	ארבר	306	37	12%
5 (E)	צונץ ונס לגויים	227	33	15%
4 (F)	צונץ ונס לגויים	142	32	23%
6+7 (H)	צונץ, גרוסמן ואהלי יעקב	338	51	15%
15 (I)	שקד וגרוסמן	481	68	14%
8+9 (J)	שיק, גרוסמן ושקד	518	87	17%
10+11 (K)	קורקידי, גרוסמן ושקד	508	91	18%
16 (L)	שז"ר	895	132	15%
17 (M)	שז"ר ושקד	149	23	15%
14 (Q)	דקל	125	18	14%
12 (חלק מ-T)	בן צבי	2	0	0%
18	ארבר, בן צבי ובנטוס	126	3	2%

* מידע שנאסף להכת מסמך מדיניות דיור עבור עיריית תל אביב-יפו במסגרת עריכת מסמך מדיניות להתחדשות נווה ועפר

המיפוי החברתי – השפעה על התארגנות – דוג' לוד



- מתחם של 24 דונם ובו 72 יחידות דיור ב-9 מבנים
 - בניינים דו קומתיים – לכל דירה יש גישה לחצר
 - קיימות זכויות להרחבה – נוצלו ע"י חלק מהדיירים.
 - גודל דירות 40-100 מ"ר.
 - אין ועדי בתים.
 - מיועד להתחדשות עירונית – יש יזם שמקדם תכנית.
- כניסה של מרכז הגר – 'מעורבות במשבר' בין יזם ודיירים בתהליך גיבוש ההסכמות

המיפוי החברתי – השפעה על התארגנות – דוג' לוד



מה כלל המיפוי?

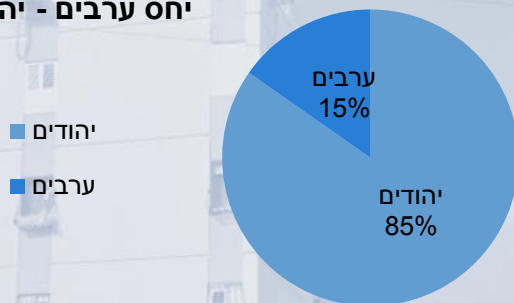
- 4 אסיפות בניין – היכרות.
- איסוף פרטי קשר – 90% מהתושבים.
- ראיונות עומק עם 75% מבעלי הדירות.
- פילוח נתונים והכנת דו"ח מסכם.

מה חסר?

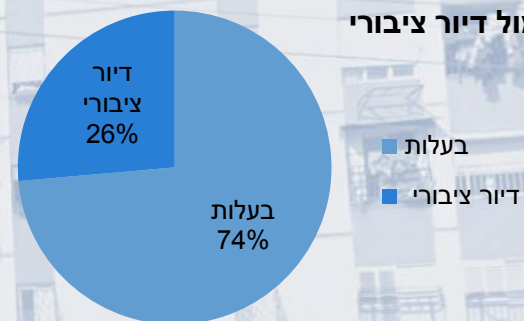
- ראיונות עם דיירי דיור ציבורי.
- היעדר קשר עם כניסה אחת (4 דירות).

המיפוי החברתי – השפעה על התארגנות – דוג' לוד

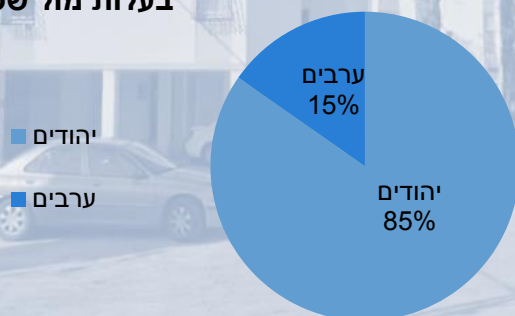
יחס ערבים - יהודים



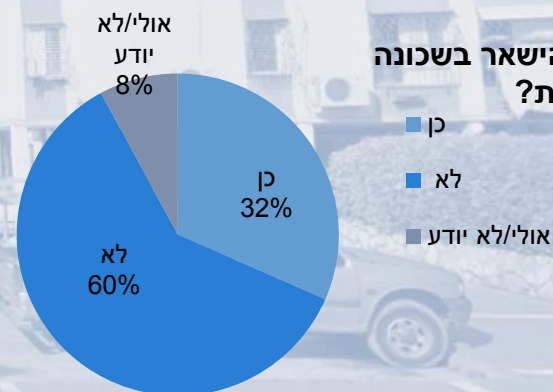
בעלות מול דיור ציבורי



בעלות מול שכירות:



מעוניין להישאר בשכונה המתחדשת?



*מתוך דו"ח מיפוי, מרכז הגר 2016

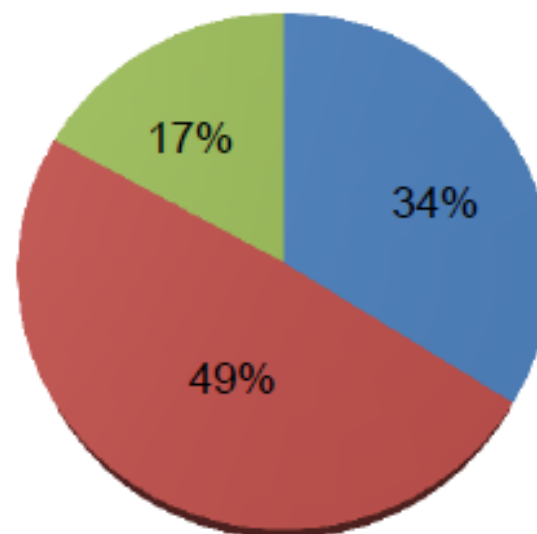
המיפוי החברתי – השפעה על התארגנות – דוג' לוד

עמדות עקרוניות סה"כ 53 בעלי דירות

■ תומך

■ מתנגד

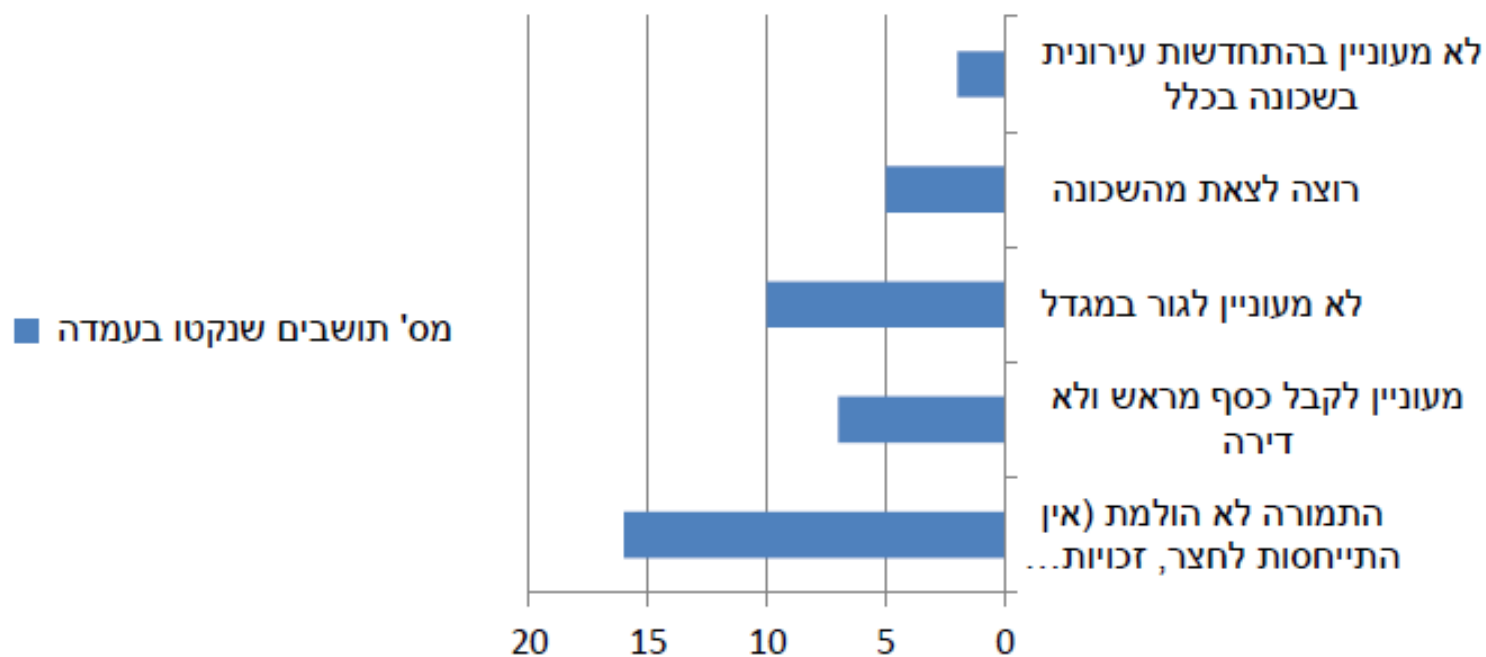
■ לא ידוע (לא נוצר קשר / לא
ענה על שאלון)



*מתוך דו"ח מיפוי, מרכז הגר 2016

המיפוי החברתי – השפעה על התארגנות – דוג' לוד

פילוח הסיבות להתנגדות



*מתוך דו"ח מיפוי, מרכז הגר 2016

המיפוי החברתי – השפעה על התארגנות – דוג' לוד

מו"מ

התארגנות

מיפוי

- גיבוש מסמך עקרונות כתוב
- ניהול מו"מ עם היזם
- פגישות עם העירייה.
- בחירות לנציגות שכונה.
- גיבוש מנגנוני קבלת החלטות.
- 'בניית הסכמות' בתוך הנציגות
- ראיונות עומק
- פילוח נתונים ועמדות
- דו"ח מסכם

תודה רבה!