

נספח חברתי

מתחם נחמיה, נס-ציונה

פינוי-בינוי במסלול רשויות | יוני 2022



צוות ייעוץ חברתי:

ראובן חוריאל, רינת חועלם
אביחי חוכתר

כתיבת נספח חברתי:

דניאלה אדלחן, נועם טוחס

ליווי מקצועי:

עידו קלינבוגר



WXG

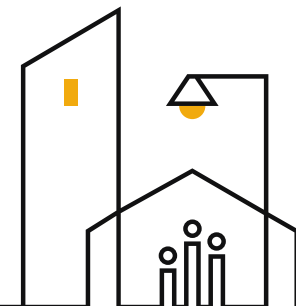
וקסמן
גוברין
גבע

תוכן העניינים

נספח חברתי

[מתחם נחמיה, נס-ציונה]

<u>תקציר</u>	3
<u>רקע</u>	6
<u>שיטות עבודה ואיסוף מידע</u>	8
<u>רקע שכוני</u>	9
<u>ממצאים</u>	16
<u>התחדשות עירונית במתחם</u>	35
<u>עמדות בעלי הנכסים כלפי התחדשות עירונית</u>	38
<u>המלצות לתכנון</u>	47
<u>המלצות לתהליך</u>	55
<u>המלצות ביניים (למימוש מיידי)</u>	71



תקציר



תקציר הנספח החברתי

נספח זה עוסק במתחם פינוי-בינוי במסלול רשויות, בניהול המינהלת להתחדשות עירונית של עיריית נס-ציונה. במתחם שגודלו כ-23 דונם מצויים 29 מבנים, חלקם בני 2-3 קומות ואחרים צמודי קרקע, שבהם 271 יח"ד בגודל ממוצע של 60 מ"ר, 6 יחידות צמודות קרקע (בתים דו משפחתיים) וכן 7 יחידות מסחר. מיקומו בין רחובות רחבעם זאבי והבנים, כאשר רחוב נורדאו חוצה את המתחם.

הנספח נכתב על ידי היועצים החברתיים של STREETLIGHT, על בסיס ראיונות אישיים עם כ-35% מבעלי הדירות, דיירי הדיור הציבורי ושוכרים מהמתחם, וכן 2 קבוצות מיקוד, סקר מקוון עליו השיבו 31 בעלי דירות מהמתחם, מיפוי כלל בעלי הדירות ואיסוף מידע דמוגרפי.

מהאבחון החברתי עולה כי כב-16% מהדירות במתחם גרים דיירי דיור הציבורי (עם זאת ישנם פערים בין מקורות נתונים שונים שאותם יש להמשיך לברר). כ-62% מהמזגם הינם ילידי הארץ, כ-16% מהמזגם הם עולים מברית המועצות לשעבר, וכ-14% מהנשאלים וותיקים מצפון אפריקה. המתחם מאופיין באוכלוסייה שרובה חילונית, ממעמד סוציו-אקונומי נמוך, עם אחוז גבוה של מטופלי רווחה. מרבית האוכלוסייה מורכבת ממשפחות צעירות, כאשר 25% מן הדיירים מעל גיל 65.

התושבים מעידים על חיבור חזק לשכונה, המבוסס בעיקרו על יחסי שכנות טובים והאווירה הקהילתית השוררת במתחם. יחד עם זאת, הם חווים את השכונה כמוזנחת, הבניינים סובלים מתשתיות ישנות וברובם אין וועד בית עקבי והדיירים מתקשים לתחזק את השטחים המשותפים. הבניינים מוקפים בחצרות משותפות אשר סובלות מהזנחה. קיים משבר אמון מול העירייה: כ-38% מהנשאלים דיווחו על הזנחה מצד העירייה בטיפול השכונה, ותחושת קיפוח ביחס לשכונות אחרות. מרבית השירותים הציבוריים נמצאים בשכונת לב המושבה הצמודה למתחם במרחק של עד 10 דקות הליכה, עם זאת מרבית הנשאלים דיווחו על חוסר שביעות רצון מהשירותים הקיימים. כיום רובם משתמשים בשירותים מחוץ לשכונה. קיים מחסור בשירותי קהילה במתחם.

תקציר הנספח החברתי

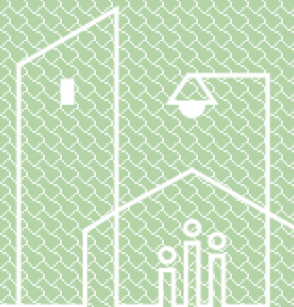
ב-2017 החלה התארגנות של תושבים במתחם לקידום התחדשות עירונית. עם הזמן נוצר פילוג בין שתי קבוצות מובילות של נציגים סביב כניסה לפעילות של שני יזמים במתחם. הפיצול לשני גושים מעורר מתח בקרב בעלי הנכסים, וניכר כי ריבוי השחקנים (עירייה / מינהלת / יזמים) מחזקים תחושות של חוסר אמון וחשדנות מצד הדיירים בנוגע להיתכנות הפרויקט. יחד עם זאת, 88% מהנשאלים הביעו עניין ורצון בקידום פרויקט פינוי-בינוי.

המלצות בנספח זה נוגעות לשלושה מישורים: המלצות למימוש מידי, המלצות לתכנון והמלצות לתהליך. המלצות לתכנון מתייחסות לשלב תכנון התב"ע ולשלב היתר הבניה וכוללות מציאת פתרונות לשימור האוכלוסייה המקורית במתחם, ותכנון נכון של השטחים הפרטיים המשותפים באופן שישמר ויעודד מפגש בין שכנים ויתמוך בקהילתיות פעילה. בנוסף, אנו ממליצים לשפר את מערכת השבילים והקישוריות במתחם, לשמר את תחושת השקט והאינטימיות בסביבת המגורים באמצעות הפרדה תכנונית בין מתחמי המסחר למגורים. כמו כן נוגעות ההמלצות לנושא שירותי הציבור, המסחר והקהילה במתחם.

ברמת ההמלצות למימוש מידי והתהליך, התמקדנו בחשיבות הכנסת יועץ חברתי לאיחוי הקרע שנוצר בין התושבים במתחם, ומסכן את הצלחת המיזם כולו, ומיצוב המנהלת כגורם המגשר בין היזמים ומסייע להסדרת המשך הפעילות במתחם בכלל ההיבטים. מומלץ לפעול לשיקום האמון בין העירייה לדיירים דרך פעולות שונות, בין השאר באמצעות סיור משותף של נציגי העירייה ודיירי המתחם לבחירת מהלכים מידיים בוני אמון לשיפור פני השכונה בהווה. אנו ממליצים על קידום תהליכי שיתוף ציבור עם תושבי המתחם וסביבותיו. בנוסף התייחסנו להמלצות לשלבי הפינוי והאיכלוס, לרבות המלצות לתמיכה לתמיכה באוכלוסיות מיוחדות במתחם.



רקע



רקע לכתובת הנספח החברתי

חסלול רשויות בהובלת:



עיריית נס-ציונה



חברה מנהלת:



יועץ חברתי:



במתחם נחמיה בנס-ציונה מקודם בימים אלה תהליך התחדשות עירונית במסגרת פינוי-בינוי במסלול רשויות. הפרויקט מתקדם בשני צירים מקבילים: הציר הניהולי-תכנוני מובל על ידי המינהלת להתחדשות עירונית של עיריית נס-ציונה ובמימון וסיוע הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, בניהול של חברת וקסמן גוברין גבע, המשמשת כחברה מנהלת לתכנון הפרויקט. הליווי של הרשות כולל את תכנון הפרויקט עד לאישור התב"ע ועריכת נספח חברתי משרד מנספלד-קהת אדריכלים משמשים כעורכי התכנית. בהיבט הקנייני פועלים בעלי הדירות במתחם להתקשרות עם שתי חברות יזמיות: קבוצת גבאי וצים / נופים / פלוטקין, אשר פעילות במתחם משנת 2017.

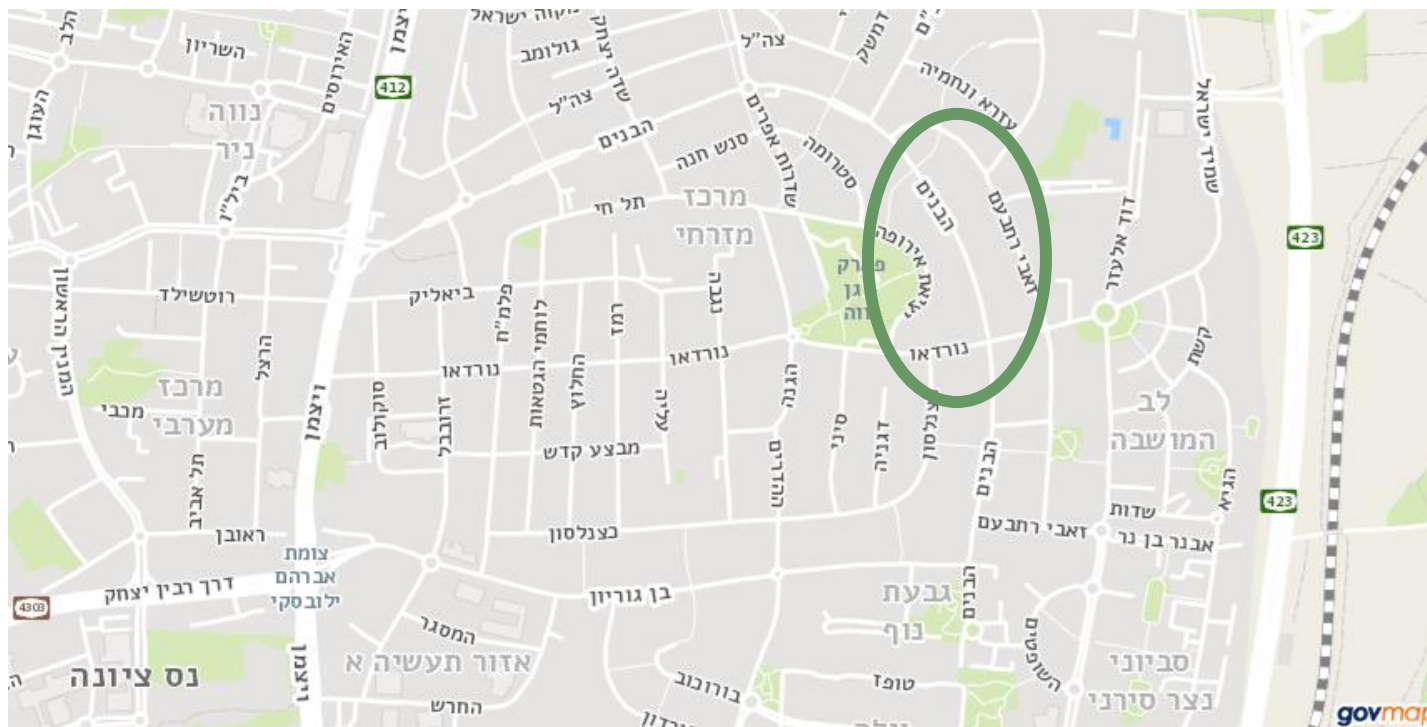
בחודשים האחרונים ביצעו היועצים החברתיים של STREETLIGHT אפיון חברתי, במטרה להכיר את נקודות המבט של בעלי הדירות בנוגע לאופי ואיכות החיים במתחם ובשכונה כיום, לצד אפיון תחושות, חששות, צרכים וציפיות שלהם ביחס לתהליך ההתחדשות.

מטרת הנספח לסייע במניעת נזקים חברתיים ולהגביר את הערך החברתי-קהילתי בתהליך ובמתחם העתידי, ולעזור לכלל הגורמים לעבוד בתיאום ובשקיפות. בסופו של מסמך זה מובאות המלצות לתכנון הפרויקט וכן לעיצוב התהליך בין אנשי המקצוע, היזם, בעלי הדירות, הדיירים ותושבי השכונה.

שיטות עבודה ואיסוף מידע בעבודת כתיבת הנספח החברתי

טרחינולוגיה:	 תצפיות וסיורים:	 מקורות מידע עיוניים:	 קבוצות מיקוד:	 ראיונות עם בעלי עניין	 ראיונות אישיים עם בעלי דירות
מראיינים = ראיונות עומק. 91 ראיונות אישיים מתוכם 47 בעלי דירות הגרים במתחם, 29 משכירים, 4 שוכרים ו- 15 דיירי הדיור הציבורי) נסקרים = סקר מקוון דיגיטלי (31 בעלי דירות) נשאלים = מראיינים + נסקרים (122 מתוך 270 יח"ד במתחם).	עבודת השטח במתחם כללה ביקורים של צוות היועצים פעם עד שלוש פעמים בשבוע. כל ביקור היווה הזדמנות לתצפיות על המרחב הציבורי, על אופן השימוש בו ע"י הדיירים ועל המפגש ביניהם. כמו כן התקיימו שני סיורים במתחם לבדיקת הליכתיות וביצוע סקר שימוש בנינות.	פרט למידע שנאסף בעבודת השטח, נעזרנו במהלך כתיבת מסמך זה גם במקורות מידע נוספים: תכנית המתאר, פרוגרמה לשירותי ציבור ותכנית צמיחה דמוגרפית של נס-ציונה ומתחם נחמיה, מערכת GIS של עיריית נס-ציונה, מוקד 106 של העירייה ונתונים מהלמ"ס (2017).	נערכו שתי קבוצות מיקוד : האחת עם דיירי הדיור הציבורי בה השתתפו 4 דיירים. הקבוצה השנייה התמקדה בדיון וחשיבה משותפת על תכנון שמשמר ומשפר את חיי הקהילה במתחם העתידי. במפגש זה השתתפו 12 בעלי דירות המתגוררים בתוך ומחוץ למתחם.	נערכו ראיונות עם בעלי תפקידים בשכונה: עובדות סוציאליות ממחלקת הרווחה של נס-ציונה וגבאי בית הכנסת. בנוסף נערך ראיון עם אדריכל הפרויקט, נציג היזם מחברת גבאי שני עורכי הדין המייצגים את דיירי המתחם.	לקראת הכנת מסמך זה, קיים צוות היועצים ראיונות אישיים עם כ-35% מסך הדיירים ובעלי הנכסים במתחם. כמו כן הופץ שאלון אינטרנטי למילוי עצמי בקבוצות הוואטסאפ של המתחם אותו מילאו 32 בעלי נכסים.

מתחם נחמיה (מסומן בעיגול במפה) ממזרח העיר נס-ציונה, ואינו משתייך לשכונה מסוימת. המתחם גובל ממזרח בשכונת לב המושבה, ומדרום בשכונת סביוני נצר. בעשור הקרוב העיר נס-ציונה צפויה להתפתח, והיקף אוכלוסייתה עתיד לגדול בכ-40%. אחוז גידול האוכלוסייה גבוה ביחס לערים אחרות בסביבה, וקיימת הגירה חיובית ליישוב. האוכלוסייה הנכנסת היא ברובה משפחות עם ילדים, מרביתם עד גיל 14. בקרב בני 65+ כמות הנכנסים כפולה מכמות היוצאים. הרוב המכריע של תושבי העיר מזוהה עם הזרם החילוני, כאשר כ-3.5% מהאוכלוסייה בלבד הם שומרי מסורת. הדירוג הסוציו-אקונומי של העיר מדורג באשכול 9 מתוך 10 (כאשר 10 הדירוג הגבוה ביותר). רק כ-4% מתושבי העיר מטופלים ברווחה.



צפון מזרח העיר מאופיין במרקם בניה ותיק יותר, ועתיד לאכלס תוכניות התחדשות עירונית ומתחמים של בנייה חדשה בשנים הקרובות. מזרח העיר מחולק לארבעה אזורים סטטיסטיים: 1,2,3,8. דו"ח זה יתמקד באפיון שכונתי לאזור סטטיסטי 3 שבו שוכן מתחם נחמיה.

*הנתונים מבוססים על הפרוגרמה העירונית 2020 ונתוני הלמ"ס 2017

המפה מתוך אתר GOVMAP

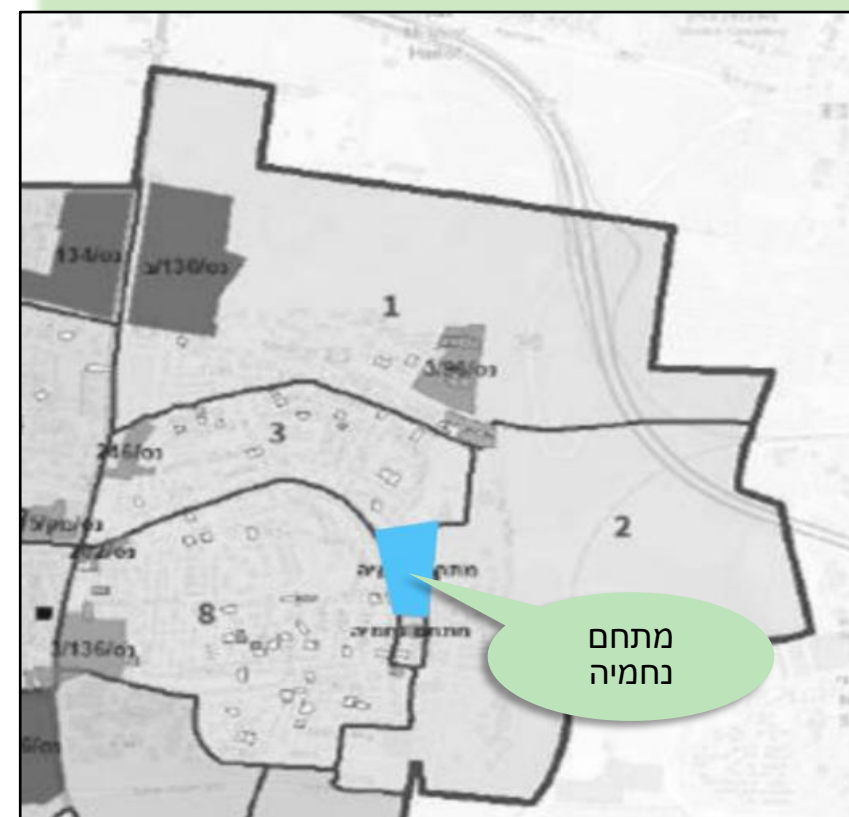
תקציר **רקע** מחצאים המלצות לתכנון המלצות לתהליך המלצות ביניים

נספח חברתי | מתחם נחמיה | נס ציונה

מאפיינים דמוגרפיים קהילתיים באזור סטטיסטי 3

- באזור סטטיסטי 3 מתגוררים כ- 3,300 תושבים.
- האזור מדורג באשכול סוציאקונומי 7 מתוך 10, נמוך במעט מהדירוג של נס-ציונה באשכול 8.

בתמונה- חלוקה של מזרח העיר לפי אזורים סטטיסטיים: 1,2,8,3



* התמונה מתוך הפרוגרמה של מתחם נחמיה (2021)

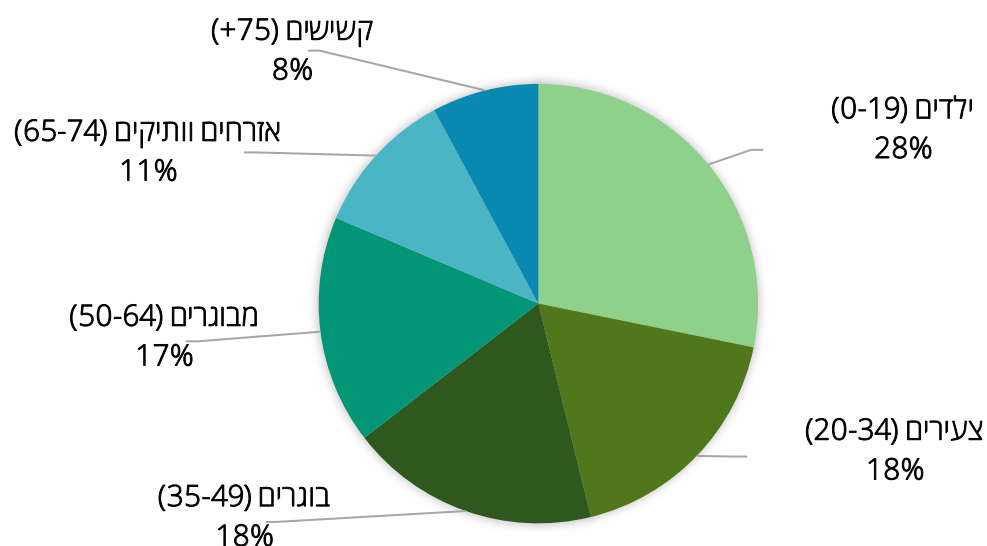
השתייכות דתית:

חסרים נתונים ספציפיים על אזור סטטיסטי 3 מבחינת שייכות דתית. עם זאת ניתן לאפיין את אוכלוסיית מזרח העיר בחובה כחילונית, בדומה לכלל העיר. מסקנה זאת משתקפת מהתפלגות לפי זרמי חינוך בכיתות הגן, כאשר 35 כיתות גן במזרח העיר משויכות לזרם הממלכתי, וגן אחד משמש את הזרם הממלכתי דתי.

התפלגות גילאים:

התפלגות הגילאים מעידה על ריבוי משקי בית של משפחות צעירות בשכונה בדומה לעיר. יחד עם זאת שיעור הילדים עד גיל 19 (28%) נמוך יותר מהממוצע העירוני שעומד על 35%. לעומת זאת אחוז קשישים מעל גיל 65, גבוה יותר באזור סטטיסטי 3 ביחס לעיר. ועומד על 19%.

* נתונים על סמך הפרוגרמה העירונית של נס-ציונה 2020





גודל משק בית ממוצע
בא"ס 3

עומד על 3.08 נפשות,
נמוך במעט ממוצע משק
הבית בעיר, העומד על 3.5
נפשות למשק בית



מספר יחידות הדיור
בא"ס 3

עומד על כ- 1,121
יחידות דיור
(8% מהיחידות בעיר)
אזור זה מאכלס כמות קטנה
יותר של תושבים ביחס
לשאר האזורים בעיר



צורת הבינוי
בא"ס 3

מאופיינת במבנים צמודי
קרקע, בשונה ממתחם
נחמיה המאופיין בבניינים
נמוכי קומה, ושכונת לב
המושבה שכוללת בניה
גבוהה יותר.



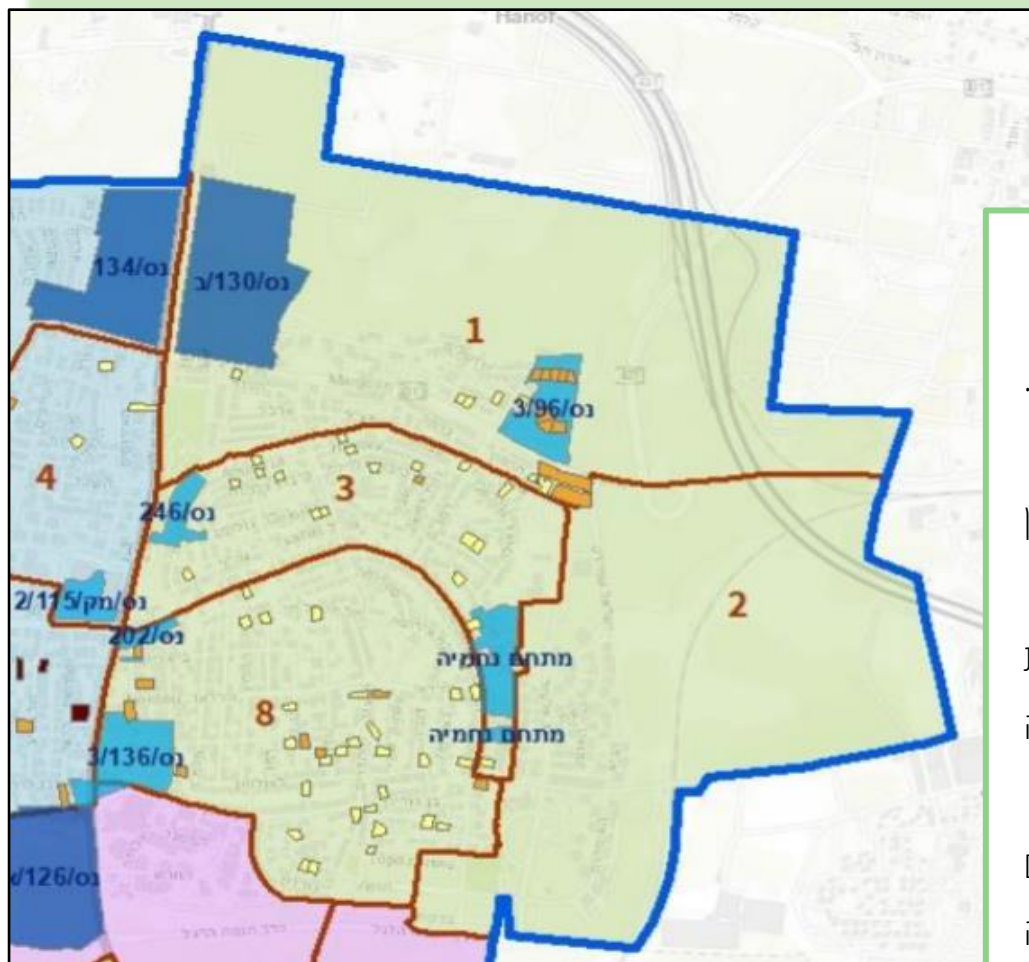
צורת חזקה על הדירה

58% מבעלי הדירות
מתגוררים בנכס, ו-42%
משכירים את הנכס. *

*נתון זה תקף לגביי **מזרח העיר** (ולא ספציפית לא"ס 3)

הנתונים נלקחו מתוך הפרוגרמה העירונית (2020) והפרוגרמה של מתחם נחמיה (2021).





מפה זו מציגה מתחמים עתידיים של התחדשות עירונית במזרח העיר.

- רוב הפרויקטים של התחדשות עירונית בנס-ציונה מקודמים במזרח העיר.
- מדיניות התכנון באזור זה מאפשרת בניה עד 12 קומות.
- בטווח של 3-5 השנים הקרובות צפויות להתממש כ-520 יח"ד. בטווח שבין 6-10 שנים הקרובות צפויות להתממש כ-2,418 יח"ד במזרח העיר.
- באזור סטטיסטי 3, נוסף למתחם נחמיה מופיע מתחם נס/246. תכנית פינוי-בינוי שנסגרה בגרסתה הנוכחית כיוון שלא עמדה בתנאי סף בוועדה המחוזית.
- בשכונת יד אליעזר (מסומן כ- נס 3/96), המצויה באזור סטטיסטי 1, מקודם פרויקט התחדשות עירונית בשלבים מתקדמים (חלק מהבנייה בפרויקט זה הושלמה). הצלחת הפרויקט מעניקה תקווה לדיירים של מתחם נחמיה.

מתוך מסמך פרוגרמה עירונית של נס-ציונה (2020).



*תמונה מתוך פרוגרמה עירונית של נס-ציונה (2020)



*תמונה מתוך מצגת תכנון הפרויקט

מתחם נחמיה ממוקם בין רחובות הבנים ורחבעם זאבי, כאשר רחוב נורדאו חוצה את המתחם. המתחם קרוב לכניסה הדרומית של העיר וצמוד לשטחים פתוחים וחקלאיים. המתחם קרוי על שמו המקורי של רחוב רחבעם זאבי - רחוב נחמיה.

בעבר התייחסו למתחם כ"מחנה מעבר", כיוון שאכלס עולים מארצות צפון אפריקה ואירופה, בצריפים ברחוב רחבעם זאבי. רוב העולים באותם שנים שוכנו במעברה בשכונת יד אליעזר (צפונית למתחם). בין סוף שנות ה-50 לתחילת שנות ה-60 שיכנו את העולים בבניינים שנבנו במתחם נחמיה.

דיירי המתחם מתייחסים לרחוב רחבעם זאבי כ"שכונה" וחלקם מכנים אותה עד היום "מחנה מעבר". הדיירים הוותיקים מתארים שבמתחם שררה אווירה משפחתית-קהילתית עם יחסי שכנות קרובים וחמים. בשנות ה-80 תושבי המתחם יזמו הקמת וועד שכונתי שפעל עד תחילת שנות ה-2000. הוועד השכונתי הוביל מספר מהלכים לשיפור פני המתחם, ביניהם: פרויקט 'שיקום שכונות' במסגרתו שיפצו את מעטפת הבניינים, הקמת מועדונים לקשישים ולבני נוער בדירות שנועדו במקור לדיור הציבורי והוזלת מנויים לקאנטרי קלאב לתושבי המתחם.

מרכז האוכלוסייה השתנה עם השנים: בעלי דירות מכרו נכסים למשקיעים, ואחוז הדירות המושכרות במתחם עלה בשל עלויות השכירות הנמוכות יחסית לשאר אזורי העיר. בנוסף, היגרו למתחם עולים מברית המועצות. המתחם מוכר לרווחה, וידוע שסבל בעבר מאחוזי פשיעה גבוהים סביב שימוש בסמים ואלימות. למרות שחלק מבעלי הדירות מדווחים שהאווירה הקהילתית במתחם פחתה עם השנים, תחושת הביטחון במתחם עלתה והפשיעה פחתה.

מתחם נחמיה כולל 29 מבנים: 6 יחידות צמודות קרקע בבעלות פרטית, 2 מגרשים עם בתים טוריים צמודי קרקע (רובם של הדיור הציבורי), ומבנה אחד שמשמש כמחסן (ככל הנראה ללא היתר בניה המסומן כבניין 29). שאר המבנים מאופיינים בבניה רוויה, רובם מבני שיכון במצב פיזי ירוד בני 2-3 קומות. בנוסף במתחם 7 יחידות מסחר: 5 יחידות מסחר ברחוב הבנים 87 ממוקמות במבנה צמוד קרקע. 2 יחידות מסחר ברחוב הבנים 89 ממוקמות בקומת הקרקע של בניין בן 3 קומות.

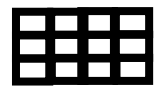
שטח המתחם
כ-23 דונם

סה"כ יחיד במתחם
277

שטחים מסחריים ועירוניים
7 יחידות משמשות למסחר

חגרש חום שמתפקד כגינה
(הגינה בתוך הקו הכחול)

פרופיל יחידות דיור במתחם



הבנים 79,85:
בתים טוריים צמודי קרקע.
8 יחידות בכל מבנה.

רחבעם זאבי
17,30,46:
בתים פרטיים
דו-משפחתיים

רחבעם זאבי 27,28,36:
40, נורדאו 65:
כניסה 1
2 קומות
4 יח"ד

רחבעם זאבי 44,48,50:
2 כניסות
3 קומות
12 יח"ד

רחבעם זאבי 19,23,42,91:
3 כניסות
3 קומות
18 יח"ד

רחבעם זאבי: 26-10, 32-34:
הבנים 89:
כניסה 1
3 קומות
12 יח"ד



*תרשימים נלקחו ממצגת התכנון של חברת ווקסמן גוברין גבע

תכנית פינוי-בינוי נחמיה עומדת כיום לפני הגשה לוועדה המקומית.

התכנית מציעה*:

- בינוי של 589 יח"ד במתחם (תוספת 317 יח"ד למצב הקיים). המכפיל הנדרש להתחדשות עירונית במתחם מייצר מלאי יח"ד שאינו מתאפשר בשטח הקיים. לכן נשקלת אפשרות לפיצוי כספי ע"י רמי או קרקע משלימה בה יבנו 360 יח"ד נוספות.
 - כ-850 מ"ר מסחר.
 - 3 מגרשים חומים, בעלי זכויות בניה של כ-5,600 מ"ר.
 - כל השטחים הפתוחים (שבילים ורחבות) נמצאים ביעוד מגורים ומוגדרים מיקת הנאה.
 - תהליך איחוד וחלוקה במסגרתו המתחם יחולק לשלושה תת-מתחמים: A,B,C (ראו תרשים), כאשר יתאפשר מימוש עצמאי לכל תת-מתחם.
 - תוספת של 12 מ"ר ליח"ד, ע"פ מדיניות הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית ומנהל התכנון.
 - בניה של עד 10 קומות, למעט רח' נורדאו בו תתאפשר בניה של עד 12 קומות, למעט בניה של עד 15 קומות בדופן הצפונית של המתחם.
 - חזית מסחרית ברחוב נורדאו.
- *נתונים נכונים למועד כתיבת הנספח. ייתכנו שינויים בתכנון.

ממצאים



הנתונים מתבססים על חידע שנאסף מ-8 נשאלים (מרואיינים+ נסקרים דיגיטליים) המתגוררים במתחם, המהווים 10% מהמתחם. ומנתוני ארנונה.

*ישנה סתירה במקורות שונים ביחס למס' יחידות הדיור הציבוריות במתחם. לצורך נספח זה התייחסנו למספר שנמסר מהמינהלת להתחדשות עירונית.

שטח דירה ממוצע

שטח ממוצע לדירה עומד על 66 מ"ר, כ-10 יח"ד קטנות יותר מ-53 מ"ר.
16% מהנשאלים דיווחו שדירתם קטנה וצפופה

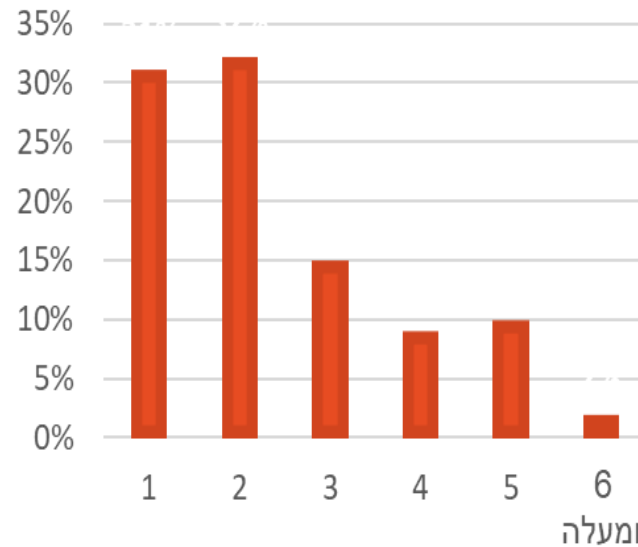
מצב הדירה

45% מן הנשאלים דיווחו שדירתם משופצת.

הרחבות

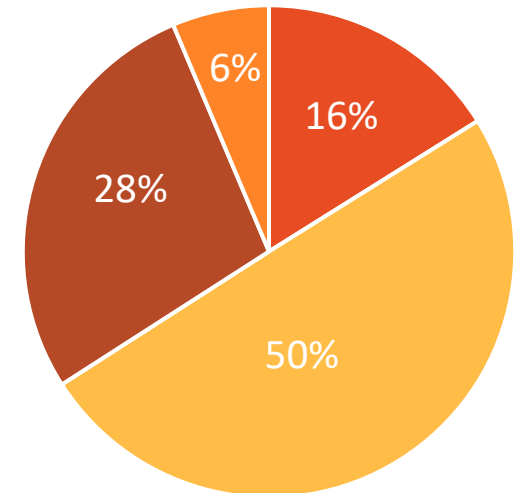
13% מן הנשאלים, 12 אנשים, דיווחו שבוצעה הרחבה בדירתם עם היתר בניה.
שטח היתר ממוצע עבור יח"ד במתחם עומד על 66 מ"ר.
ע"פ הרישומים נראה שהונפקו 15 היתרי בניה במתחם. מספור בשטח נראה כי קיימות הרחבות נוספות.

מספר נפשות ממוצע של הגרים במתחם



מעל 10% מהנשאלים מאכלסים בדירתם 1-2 נפשות.

חלק בעלויות – כלל המתחם



43 יחידות – דיור ציבורי*

33 יחידות לבעלי דירה המתגוררים במתחם

74 יחידות מושכרות

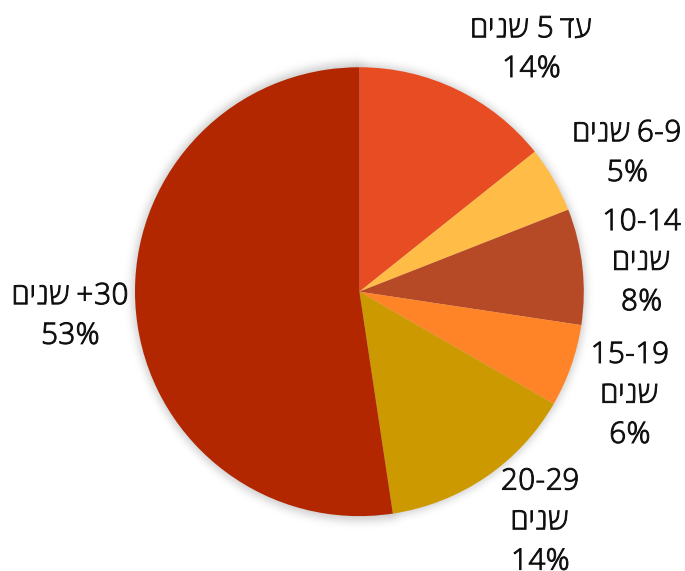
17 יחידות – סטטוס לא ידוע

אפיון דמוגרפי של האוכלוסייה המתגוררת במתחם

חתך גילאים, מצב משפחתי, וותק במתחם

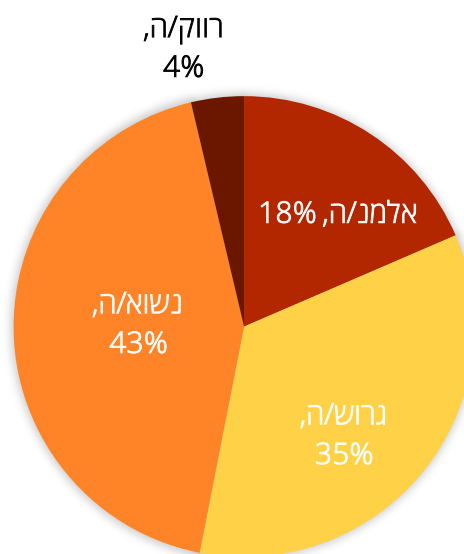
הנתונים מתבססים על חידע שנאסף מ-18 נשאלים (מרואינים + נסקרים דיגיטליים) המתגוררים במתחם, המהווים 1% מהמתחם.

וותק בשכונה

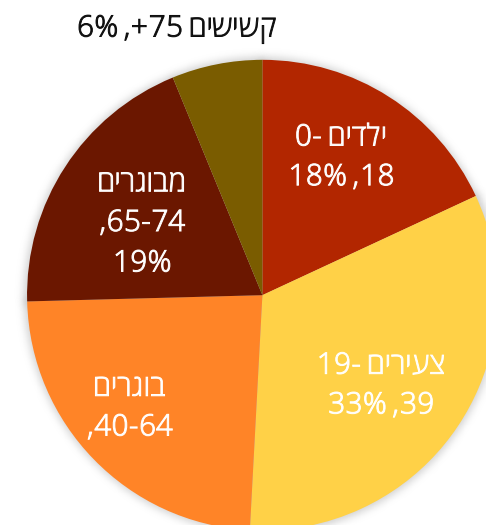


רוב של אוכלוסייה וותיקה במתחם לצד אחוז משמעותי (19%) של אוכלוסייה חדשה.

סטטוס משפחתי



חתך גילאי כל נפשות הבית המתגוררות במתחם



שיעור האוכלוסייה המזדקנת במתחם (גיל 65+) הוא 25% וגבוה יותר ביחס לא"ס - 19%.

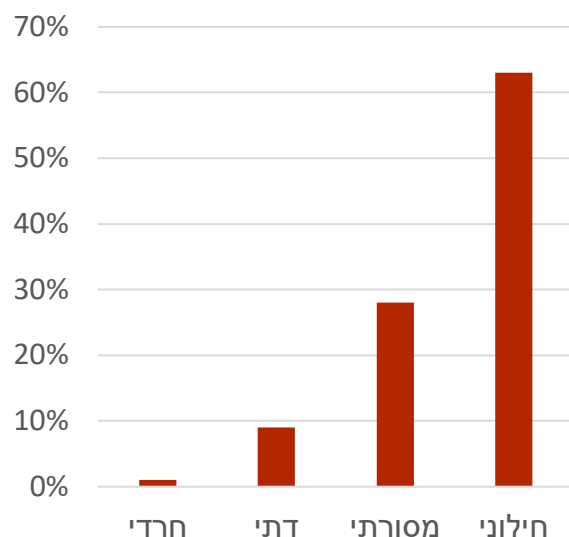
אחוז הילדים במתחם נמוך יותר ביחס לשכונה ועומד על 18% (לעומת 28% באזור סטטיסטי ב).

אפיון דמוגרפי של האוכלוסייה המתגוררת במתחם

ארצות מוצא, והשתייכות דתית

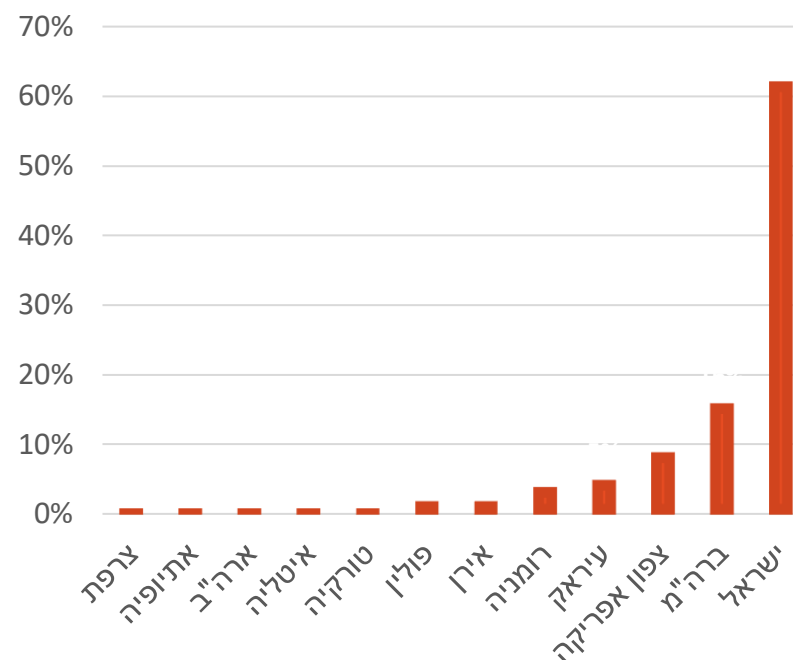
הנתונים מתבססים על מידע שנאסף מ-81 נשאלים (חרואיינים+ נסקרים דיגיטליים) המתגוררים במתחם, המהווים 1% מסך מהמתחם.

שייכות דתית



אחוז שומרי המסורת מתוך הנשאלים גבוה יותר משאר העיר ועומד על 28%, ביחס ל 3.5% בעיר נס-ציונה. עם זאת, בדומה לאוכלוסיית העיר, רוב הנשאלים מזדהים עם הזרם החילוני.

ארץ מוצא



מרבית הנשאלים המתגוררים במתחם הם ילידי ישראל (62%). ילידי צפון אפריקה ואסיה מהווים 14%. עולים חברית המועצות לשעבר מהווים 16% וחלקם זקוקים לתיווך שפתי.

אפיון דמוגרפי של האוכלוסייה המתגוררת במתחם

אפיון סוציו-אקונומי

הנתונים מתבססים על מידע שנאסף מ-81 נשאלים (מרוואיינים+נסקרים דיגיטליים) המתגוררים במתחם, המהווים 33% מהמתחם ומנתוני לשכת הרווחה.

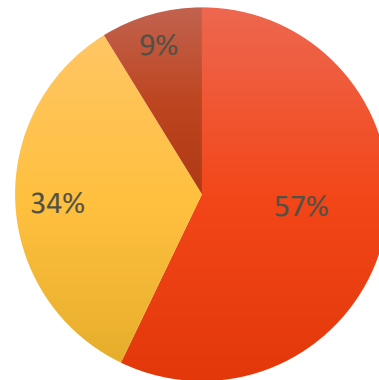
צרכים מיוחדים

36% מהמרוואיינים דיווחו כי חי בקרבם אדם עם צרכים מיוחדים. חרבות המקרים על רקע מוגבלות פיזית.

מצב סוציו-אקונומי

מהנתונים ניתן להסיק שמדובר באוכלוסייה המשתייכת לאשכול סוציו-אקונומי נמוך יחסית.

מטופלי רווחה

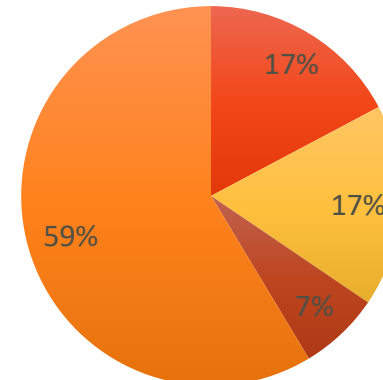


■ לא ידוע ■ קשישים ■ צעירים

במתחם נמצאו 9 מקבלי שירות (בעלי דירות ושוכרים יחד), מתוכם 57% קשישים. ייתכן שאחוז גבוה של מקבלי השירות קשור לאחוז הגבוה של דיירי הדירות הציבוריים במתחם.

15% מבעלי הדירות המתגוררים במתחם נתמכים בקצבת נכות או זקנה.

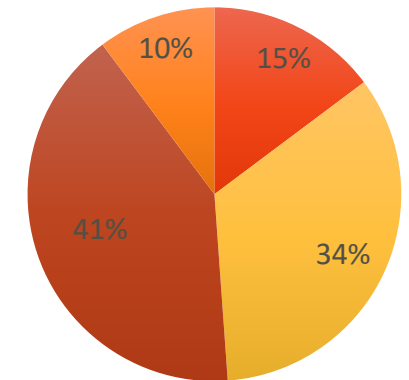
שכר לחשק בית של הנסקרים



■ 8000-12000 ש"ח
■ 15000-20000 ש"ח
■ 20000-25000 ש"ח
■ לא ידוע

שאלה בנושא הכנסות משק הבית מעורר לעיתים חשד מהמרוואיינים ולכן תושבים רבים מעדיפים שלא לענות

סטטוס תעסוקה



■ עצמאי ■ שכיר ■ פנסיה ■ לא עובד

מתוך 12 מהמרוואיינים שאינם עובדים, 9 בגיל העבודה.



הממצאים בחלק
זה מבוססים על
מידע שנאסף
מהנשאלים
(מרואיינים +
נסקרים)
המתגוררים
במתחם, ומבדלי
דירות שאינם
מתגוררים
במתחם.

אהבה ותחושת שייכות למתחם

"חי בשכונה כל חי, ואוהב את החיים בה"
"אוהבים את השכונה השקטה, ואת השכנים שהפכו להיות חברים"
"יש זכרונות נוסטלגיים טובים, זו היתה שכונת עולים שהתקבצו בה
מכל העולם, אשכנזיים עם מזרחיים חיו פה יחד בערבות ועזרה
הדדית ודאגה אחד לשני, יחסי משפחה של ממש."

46% מהמרואיינים דיווחו על חיבור חזק וחיובי לשכונה, המבוסס
בחו על:

- יחסי שכנות טובים, וחיבור סנטימנטלי לשכונה.
- האווירה השקטה והנעימה בשכונה.
- ריבוי צמחיה ירוקה ותחושת מרווח בין הבניינים.
- מיקום השכונה ביחס לעיר ונגישות גבוהה לשירותים
הציבוריים.

11% דיווחו שהם לא מחוברים לשכונה, מחציתם אינם
מתגוררים במתחם.

תחושת הזנחה

"השכונה נראית כמו מעברה"

"השכונה מאוד ישנה הבניינים לא מתוחזקים והגיע הזמן להוריד הכל ולבנות שכונה חדשה ומודרנית"

41% מהמרואיינים דיווחו על תחושת הזנחה בשטחים הציבוריים ובשטחים הפרטיים המשותפים
בקרבת המגורים. מרבית הבניינים מוקפים בשטחים פרטיים גדולים אשר הדיירים מתקשים לתחזק
ולטפח אותם. נצפו מקרים של חצרות שמתוחזקות על ידי דיירים.

21% מהנשאלים דיווחו שמפריע להם התשתיות הישנות בשכונה: בעיות חוזרות ונשנות בתשתיות
הביוב, מדרכות וכבישים עקומים ועוד.



אוהבים את הדירה

"יש לי בית טוב, קניתי בית קטן והגדלתי אותו, השקעתי בבית שלי"

כ- 22% מהמרואיינים מדווחים שהם אוהבים את הדירה שלהם, רובם המוחלט השקיע בשיפוץ או הרחבה של דירתם. כ- 10% מדווחים שהם אוהבים שדירתם צמודת קרקע. כ- 7% אוהבים את כיווני האור והנוף בדירתם.



תשתיות ישנות בבניינים ובדירות

"הבניין מתפורר, כל המערכות גמורות, ממש הארלם של שנות ה-70, צריך להרוס ולבנות חדש."

"אין יום שאין איזה נזק או הוצאה כספית הקשורים בדירה, דירה ישנה בקומה אחרונה שסובלת מרטיבות מהגג"
"הבניינים האלה זה מפגע, אין לי ביטחון בבלוני גז אין לי בטחון שהבניין לא יקרוס. זה לא איכות חיים זה נכות חיים.
הבניין לא ראוי למגורי אדם"

56% מהמרואיינים דיווחו שהבניינים סובלים מתשתיות ישנות: בעיות רטיבות מהגג, ביוב, דליפות גז.

12% דיווחו על קושי במימון הטיפול באחזקת הבניין.

16% מהנשאלים דיווחו שסובלים מגודל דירתם וצפיפותה.

בעלי דירות מבוגרים התלוננו על מחסור במעלית וקושי ניידות בבניין.



תרבות דיור ירודה

"קשה מאוד לאסוף כסף, אף אחד לא מוכן לשלם דמי ועד או כסף לתחזוקה נאותה של הבניין שמתפורר, כל גבייה של כסף כשצריך לטפל בבעיות הופך לסיפור".

"התרבות של השכנים היא תרבות של שכונת מצוקה, אנשים משאירים את הזבל שלהם במדרגות בכניסה לבניין ויש כאלה שגם משאירים מחוץ לדלת שלהם בחדר המדרגות, זה מושך חתולים שמפזרים את הלכלוך בבניין שלא לדבר על ג'וקים שזה מביא"

"אוכלוסייה מבוגרת במצב סוציאקונומי קשה שלא מסוגלים לשלם וועד או לממן תחזוקה ושיפוץ של הבניין"

כמחצית המרואיינים דיווחו שלא נאספים כספי וועד בית בבניין שלהם.

46% דיווחו על בעיית תחזוקה, ניקיון וטיפול של סביבת המגורים.

היו שתלו את הקושי בתחזוקת הבניינים באוכלוסייה המוחלשת והמזדקנת המתגוררת במתחם.

מצב התחזוקה לפי חלוקה לתת-מתחמים

A - למחצית הבניינים יש וועד בית שפועל לשמירת ניקיון בלבד.

למחצית השנייה אין וועד, כל תושב מתחזק את הסביבה המיידית שלו. במבנים צמודי הקרקע של הדיור הציבורי ניכר כי התושבים מתחזקים ומטפחים את החצרות.

B - ברוב הבניינים אין וועד בית, כל תושב מתחזק את הסביבה המיידית שלו עפ"י צורך נקודתי. בעלי דירות אמידים ממנים את התיקונים ולא גובים מהאוכלוסייה המוחלשת.

C - חלק עם וועד קבוע ותחזוקה שוטפת. חלק תשלום עפ"י צורך נקודתי.

ניכר כי השטחים המשותפים בבנייני מתחם C מתחזקים יותר משאר המתחמים.

דיווחים על תרבות דיור טובה

"הבניין מתוחזק נקי ומטופח, נעשה שיפוץ ע"י האגודה לתרבות הדיור, יש לנו מנוי באגודה".

24% דיווחו שיש וועד בית בבניין שלהם, ושנאספים כספים באופן קבוע.

16% מרצים ממצב התחזוקה של הבניין שלהם.

דמי תחזוקה בבניין נעים בין 10-100 ש"ח, רוב בעלי הדירות משלמים בממוצע 60 ש"ח בחודש.



יחסי שכנות טובים ואווירה משפחתית

"זה ממש דירה להשכיר של לאה גולדברג, מאוד אוהבת את האנשים"

"השכנים פה כולם כמו משפחה, יום שישי הדלתות פתוחות וכולם משתפים בבישולים"

78% מהמראיינים דיווחו כי יחסי השכנות במתחם טובים מאוד, חלקם אף ציינו שזה הדבר שהם הכי אוהבים במתחם. ניכר כי יחסי שכנות ואווירת המשפחתיות והקהילתיות מייחדים את המתחם. על אף שתרבות הדיור במתחם ירודה ולפעמים מהווה מקור לסכסוכי שכנים, ניכר כי רוב בעלי הדירות סלחניים כלפי הנושא כיוון שהם מודעים לקושי הכלכלי של הדיירים. בחלק הצפוני של רחבעם זאבי קיימות פינות ישיבה בשטחים הפרטיים המשותפים שבין הבניינים. פינות אלה משמשות את הדיירים ומעודדים מפגש בין שכנים. (בתמונות פינות הישיבה)



דיווחים על סכסוכי שכנים

12% מהמראיינים דיווחו על אירועי סכסוך בין שכנים.

על פי רוב דיווחו על אירועים חד פעמיים על רקע תחזוקת הבניין, נזק לנכס שנוצר בעקבות שיפוץ של שכנים, ושכנים מרעישים. היו שתיארו שריבוי שכירות בשנים האחרונות הגבירו את תחושת ההזנחה בבניין, ואף השפיעו על תחושת הקהילתיות במתחם.



קשרי שכנות ותמיכה לצד סכסוכי שכנים

"כל אחד כאן יודע מה השני מרגיש מעבר לקיר"

"יש לי שכנה טובה שהיא שומרת לי על הילדים"

"הוא השתלט על החצר ולא אפשר לאף אחד להיכנס"

בקרב דיירים הגרים צמוד לדיירי עמידר אחרים ציינו שמתקיימים יחסי שכנות קרובים הכוללים תמיכה וסיוע באופן יומיומי. בקרב אחרים התגלה קושי ביחסי השכנות או חוסר היכרות כללית. כולם דיווחו על חוסר אמון בהתנהלות ועד הבניין.

תסכול מחוויית השירות מעמידר

"הם באו, צילמו את העובש במקלחת, אמרו שיתקנו ולא קרה כלום"

"התקשרתי לבקש את המספר של מי שאחראי, היא לא הייתה מוכנה לתת לי"

"עמידר הם כמו אבא ואמא שלי"

"עמידר מזניחה את הדיירים שלה ואת הבניינים שיש להם דירות בהם"

רב המרואיינים סיפרו על קושי בהתנהלות השוטפת עם עמידר ותסכול מחוויית השירות. עם זאת אחדים תיארו חוויית שירות טובה ותחושת אמון.

דיירי הדיור הציבורי

דיירי הדיור הציבורי מהווים כ-16% מהמתחם, 43 יחידות מתוך 270 (נתון הדורש בדיקה נוספת לאור נתונים סותרים ממקורות מידע שונים). מרביתם מתגוררים במבנים צמודי קרקע ברחוב הבנים 85 ו-79.

כמחצית מדיירי עמידר שהתראיינו במסגרת התסקיר, מדווחים שחי בביתם אדם עם צרכים מיוחדים. הם מתארים תנאי מחייה קשים בצפיפות מרובה.

בנוסף, ניכר כי יש מגמה של רכישת הדירות מעמידר. 25% מבעלי הדירות הגרים במתחם שרואיינו, דיווחו שהם רכשו בעבר את דירתם מעמידר.

היעדר פרטי קשר מעודכנים – חסם בחיבור לתהליך

במסגרת האפיון החברתי נערכו 15 ראיונות אישיים עם דיירי הדיור הציבורי ונערכה קבוצת מיקוד הכללה 4 משתתפים. צוות היועצים החברתיים נתקל בקושי ביצירת קשר עם הדיירים, בשל היעדר פרטי קשר מעודכנים של הדיירים במתחם. מתוך 43 יח"ד במתחם כיום קיימת דרך ליצור קשר עם פחות מ-30% מהם, וזאת לאחר קבלת נתונים ישירים מעמידר.

תדמית שלילית

"פעם השכונה היתה מוכת פשע ונרקומנים, היום היא הרבה יותר רגועה"

"השכונה נקראה בעבר מחנה-מעבר"

"אם שואלים איפה אני גרה, אני אומרת 'לב המושבה'". "נשמע הרבה יותר טוב"

"האוכלוסייה פה מחולקת ל שתי קבוצות: החברה מהמצב הסוציו-אקונומי הטוב בשכונת לב

המושבה, ובשכונת רחבעם זאבי אוכלוסייה קשת יום עם הרבה משפחות במצוקה"

ידוע כי השכונה סבלה בראשיתה מאחוזי פשיעה גבוהים, יחד עם זאת בעלי הדירות מדווחים על רגיעה בשנים האחרונות ושיפור חיובי לתדמית של המתחם. משיחה עם נציגות מאגף הרווחה של עיריית נס-ציונה עולה כי אוכלוסיית המתחם מזוהה כמחלשת, עם מספר גבוה של מקבלי שירות ביחס למתחמים אחרים. גם חלק ניכר מבעלי הדירות במתחם מזדהים עם תפיסה זאת- 22% מהמראיינים ציינו שהמתחם מאופיין באוכלוסייה קשת יום ומבוגרת. לעומת זאת 19% מן המראיינים דיווחו שהשכונות הצמודות נתפסות בעיניהן כשכונות מטופחות, מרובות שירותים עם אוכלוסייה חזקה.

3 תושבים מהשכונות הסמוכות שראיינו במהלך סיור במתחם, שיתפו גם הם שהשכונה מוכרת כשכונה חלשה וחריגה בנוף של נס-ציונה, בנוסף הם ציינו שלא שמעו על תכנית התחדשות עירונית במתחם, אך מאמינים שזהו מהלך חיובי.

בנוסף קיימים פערי תדמית בין תתי המתחמים. דיירי מתחם C תופסים את עצמם כשכונה נפרדת ואף טובה יותר ממתחמים B+A. במתחם C לעומת שאר המתחמים עובר כביש דו סתרי שמפחית את תחושת הצפיפות בצד זה של הרחוב. בנוסף מתחם זה מקביל לשורה של בניינים חדשים הצמודים לשכונת לב המושבה החדשה יחסית.



בתמונה- כניסה לשכונת לב המושבה מרחוב נורדאו

תחושת הזנחה וקיפוח מצד העירייה

"מסביב כל השכונות התפתחו, ורק השכונה שלנו הוזנחה"

"לא יכולים להתלונן לעירייה כי מיד העיריה מגיעה ומחלקת קנסות של 750 שקל לכל דייר, אני לא מבינה את זה, שכונה שרוב האנשים שחיים פה קשיי יום קשישים ניצולי שואה דיירי דיור ציבורי שלא יכולים לממן את תיקון הבעיה של מערכת הביוב הישנה והקורסת."

"דגלים ביום העצמאות לא מגיעים לתלות פה רק אחרי שאנחנו מרימים מהומות, מרגישים שקופים מול העיריה, אפילו את הקולטנים לפני החורף לא פותחים בזמן ואז יש הצפות, לא גוזמים עצים עד שהעצים קורסים בסופות רק כשקורה משהוא הם נזכרים"

20% מהמראיינים הביעו תחושת קיפוח מול העירייה ביחס לשכונות הצמודות, 38%

דיווחו על תחושת הזנחה מצד העירייה. הזנחה זו באה לידי ביטוי בחוסר טיפוח של המרחב הציבורי בקרבת המתחם, והזנחת תשתיות: ביוב, ניקוז והצטברות שלוליות בחורף, מזדככות עקומות, מזיקים (יתושים, חולדות), מחסור בתאורת רחוב, מחסור באכיפה, ותחושה של חוסר היענות כללית לפניות הציבור.

וותיקי המתחם שיתפו שהעירייה בנתה את הקאנטרי על מגרשי כדורגל ששירתו את תושבי השכונה, והבטיחה בתמורה לזכות את התושבים בהנחה לשימוש בקאנטרי. הבטחה זאת הופרה והעצימה את משבר האמון בעירייה.

הפונה טוענת שיש מפגע תברואתי לכלוך רב שיוצא מן המחסנים	נס ציונה
מספר בית פונה 08-9301944 יש בעיה בנייד של הפונה היא לא מבקשת הצבת ספסל שהיה בעבר והורידו אותו	נס ציונה
מספר בית פונה 08-9301944 יש בעיה בנייד של הפונה היא לא לא מבינה למה אין דגלים ברחוב שלה ?	נס ציונה
לא ייתכן שאין דגלים עכברים	נס ציונה
08-9301944 (אישה מבוגרת לא שומעת כל כך טוב)	נס ציונה
מדווחת על אישה שזקרה שקית זבל על המדרכה הפונה רדפה את מנקים רק חצי רחוב	נס ציונה
מול הקאנטרי בגינה נערים משחקים שם הורידו את הססלים . הוציאו גזם בצורה מסוכנת כמעט נפלתי	נס ציונה
הפונה טוענת שמי שהוציא את הגזם הוא בחור שגר בבנין 20 קו	נס ציונה
תמרור שיצא מהמקום ואבנים המשתלבות בגינה ילדים	נס ציונה

מתוך קובץ הפניות לעירייה המתעד את הפניות המגיעות מן השכונה

בשנת 2020 היו מעל 150 פניות של תושבים למוקד 106, מספר זה גבוה מאוד ביחס למתחמי התחדשות עירונית אחרים. פניות מהמתחם משקפות מוטיבים חוזרים של בעיות אחזקה, פסולת, הדברה, מזיקה רעשת משכנים והתקהלות של בני נוער.



ניידות בתחבורה ציבורית

יש שתי תחנות אוטובוס במתחם לכיוון מרכז העיר וחזור, ברחוב הבנים, וברחוב נורדאו (ליד בית הכנסת). לתחנה מגיעים שני קווים בתדירות של פעם-פעמיים בשעה.

33% מהנשאלים דיווחו שהם מתניידים בתחבורה ציבורית. חלקם שיתפו שהם אינם מרוצים מהתדירות של האוטובוסים, וממרחק ההליכה לתחנות, במיוחד הקשישים שביניהם.

בנוסף הביעו רצון להוסיף קו שיסע ישירות לתחנת הרכבת בבאר יעקב, במצב הנוכחי נאלצים להתנייד בשני אוטובוסים.

ניידות להולכי רגל

21% מהנשאלים דיווחו כי הם מתניידים במתחם בהליכה רגלית.

מרבית השירותים נמצאים במרחק הליכה שבין 5-10 דקות למתחם.

הליכה במתחם מקצה אחד לשני אורכת 5 דקות.

ניידות לכלי רכב

המתחם יושב בחלקו הצפוני (נורדאו וצפונה) על כביש חד-סטר. תחושת הצפיפות בחלק זה של המתחם ניכרת.

50% מהנשאלים דיווחו שהם בעלי רכב אחד, 11% בעלי 2 רכבים או יותר.

11% דיווחו על מצוקת חניה במתחם.

9% הביעו רצון להרחבת הכביש, ושיפור הגישה של כלי רכב לצירי תנועה מרכזיים כגון כביש 431.

תכניות פיתוח בסביבת המתחם

בימים אלה מופקדת תכנית "מטרו" שתעבור לאורכה של העיר בשדרת וויצמן.

המתחם נמצא ברדיוס של כ-1000 מטר מתחנה שעתידה להתמקם במתחם הבנים. התכנית עוברת הרבה התנגדויות והצפי העתידי שלה למימוש הוא ב-2040.

מיפוי מעברים – מצב קיים

המתחם מרושת בכמות גבוהה של מעברים להולכי רגל בין הרחובות. חלק מהמעברים נגישים, מוארים ומתוחזקים, אך חלקם נמצאים בשטחים פרטיים וניכר שאינם משמשים כמעברים רשמיים, למרות זאת, דיירי המתחם (בעיקר בחלקו הצפוני) עושים בהם שימוש. בחלק האחורי של בניינים 18-20 ברחבעם זאבי, בקרבת המעבר לרחוב הבנים, (מסומן ב X), יש שטח פרטי פתוח אך הוא חסום למעבר.

מס' מעבר	מיקום	מצב המעבר
1	מעבר בין רחבעם זאבי 50 לרחוב הבנים	מתוחזק, נגיש ומואר
2	מעבר בין רחבעם זאבי 48 לרח' הבנים	מתוחזק, נגיש מואר
3	רחוב נורדאו חוצה את המתחם	כביש ומדרכות, מתוחזק, נגיש, ומואר
4	מעבר מרחבעם זאבי 22-24 לרחוב הבנים. במהלך סיור במתחם לא אותר המעבר בין רחבעם זאבי 25 ללב המושבה	המעבר לרח' הבנים עובר דרך השפ"פים של הבניינים, חלק זה פחות מטופח ומואר. השביל שעובר מקצה השפ"פים עד רחוב הבנים, מתוחזק ומואר, אך עובר בצמידות לשטחים פרטיים.
5	בין בניינים 17-23 יש מעברים מרחבעם זאבי לגינת המשחקים הקטנה שצמודה לבית הספר. המעברים משמשים גם את הצד הזוגי של הרחוב.	מעברים בשטח פרטי בכניסות לבניינים. לא נגישים לכיסאות גלגלים, מוזנחים ולא מוארים



*מפה מתוך מצגת מצב קיים משרד מנספולד אדריכלים.



חוסר שימוש וחוסר שביעות רצון

משירותים קהילתיים-ציבוריים

"לפעמים הולכת עם הבנות לקאנטרי אבל לא יכולה להרשות לעצמי יותר מידי כי עלות הכניסה מאוד גבוהה, שלא לדבר על מינוי שנתי שמגיע לאלפי שקלים. אבל חוץ מזה בשכונה אין שום פעילות של חוגים או מתנ"ס" "אין שום פעילות בשכונה, אין כלום לקשישים דוברי רוסית"

על אף שבקרבת המתחם נמצאים שירותי ציבור במרחק הליכה בין 5-10 דקות, 35% מהנשאלים דיווחו על חוסר שביעות רצון משירותי הציבור בסביבתם. בעיקר ציינו את המחסור בשירותי קהילה וחוגים, אמבה מהגנות הציבוריות (על אף שעברו שדרוג בשנה האחרונה), ובנוסף התייחסו לאמבתם מהקאנטרי, עקב חוסר נגישותו מבחינה כלכלית. כיוון שהדיירים רואים את המתחם כשכונה, השימוש בשירותים בחוויה שלהם נעשה מחוץ לשכונה. 65% מהנשאלים ציינו שהם עושים את רוב הסיידורים שלהם מחוץ למתחם.

שירותים שמעוניינים לקבל במתחם החדש:

35% מעוניינים שיהיה במתחם החדש מרכז קניות/ מרכז מסחרי שיכלול סופר, סופרפארם, קופת חולים, מסעדות ומוקדי בילוי.

יש לציין ש 5% ציינו שהם חוששים ומתנגדים להקצאת שטחים לשימוש ציבורי בשטחי הבניינים. חלקם חוששים שהשקט שמאפיין את המתחם יופר מעומס תחבורה ואנשים במתחם.

27% הביעו עניין במרכז קהילתי שיספק חוגים ופעילות קהילתית.

גם בהמלצות הפרוגרמה המתחמית של מתחם נחמיה, הומלץ על הוספה של מרכז קהילתי.

11% מהנשאלים הביעו רצון להנגיש את הקאנטרי לאוכלוסייה המוחלשת.

בנוסף ציינו רצון לפתח את שירותי הספורט במרחב הציבורי, ולהציע שירותי תרבות. היתה התייחסות מועטת לשירותי דת: מקווה לגברים, ומסגרת חינוך פורמאליות ובלתי פורמאליות לנוער דתי.



בית יפעת

מבנה של עמותת אנוש, המשמש כמועדון חברתי לאוכלוסיית מתמודדי נפש. בבקרים המבנה משמש כמועדון לקשישות, חלק מהמשתתפות דיירות המתחם. המבנה מושכר בתשלום לתושבי הסביבה לצרכי התקהלות.

בתי כנסת

"שישפצו וירחיבו את הבית כנסת בהתאם לגידול האוכלוסייה"

בית הכנסת לב המושבה נמצא מחוץ לגבולות התכנית, בצמידות למתחם נחמיה בצומת נורדאו-נחמיה. המבנה הוא ציבורי בשיתוף משרד השיכון ועיריית נס-ציונה. המבנה הוקם לפני 21 שנה ביוזמת עמותת בית הכנסת, שמפעיל את המבנה עד היום. בית הכנסת משמש כ-160 מתפללים. המקווה הסמוך מנוהל על ידי המועצה הדתית של העיר. בית הכנסת פעיל בכל ימות השבוע ומשמש את תושבי מתחם נחמיה, שכונות לב המושבה ורחוב הבנים. התפילה מותאמת לכל העדות, ופתוחה לכל המגזרים. בית הכנסת תומך במשפחות מוחלשות ממתחם נחמיה באמצעות תלושי מזון לקראת החגים. 5% מהנשאלים דיווחו שהם מתפללים בבית הכנסת, 3% ציינו שמעוניינים שבית הכנסת יעבור שדרוג במסגרת התכנית. לדברי גבאי בית הכנסת, עימו נערך ראיון, קיימת צפיפות מתפללים וקיים חשש שהמבנה לא יוכל לתת מענה לגידול האוכלוסייה. כמו כן סיפר הגבאי כי המקום מתפקד בפועל כמרכז קהילתי בו התושבים מקיימים אירועים משפחתיים, שיעורי תורה ועוד. נציג בית הכנסת ציין כי הוא רואה בתהליך פינוי-בינוי במתחם נחמיה הזדמנות לשדרוג מבנה בית הכנסת והיה מעוניין כי המקום יכלל בגבולות התכנית. במרחק הליכה של כ-7 דקות צפונית למתחם נמצא בית כנסת נוסף ובדירה צמודת קרקע ברח' הבנים מתקיים מניין עצמאי קטן.



גינה 1



גינה 2



גינה 3



מיפוי הגינות בקרבת המתחם בעקבות סיור וסקר משתמשי גינה:

קטגוריה	גינה 1: מול רחבעם זאבי 50 בחלקו הדרומי של המתחם, (מופיעה במפת השירותים כמספר 11)	גינה 2: ברחוב הבנים בחלקו הדרומי של המתחם (מופיעה במפת השירותים כמספר 12)	גינה 3: מאחורי רחבעם זאבי 19, בחלקו הצפוני של המתחם (מופיעה במפת השירותים כמספר 7)
תיאור הגינה	גינה גדולה, עברה שדרוג בשנה האחרונה. כוללת פינות ישיבה, מתקנים רב גילאיים וגינת כושר	בלי מתקני משחק לילדים. כוללת פינות ישיבה ומדשאה. לא מוצלת. ממוקמת על שטח חום	גינה קטנה מאוד כוללת פינות ישיבה, וכשתי מתקנים. צמוד לגינה מדשאה. הגינה עברה שדרוג לפני כשנתיים.
קישורים	ננישות טובה מרחבעם זאבי ולשכונת לב המושבה.	נגישה בהליכה רגלית ומתחברת למעברים שבין רחוב רחבעם זאבי לרחוב הבנים.	הגישה הרשמית לגינה נעשית מרחוב פרנקל, וכך גם מופיע בתכנון המוצע. כיום יש מעברים בין השטחים הפרטיים של בניינים 17-21, המעברים משמשים גם את דיירי הבניינים הזוגיים ברחבעם זאבי.
את מי משמשת?	בעיקר את הדיירים בחלקו הדרומי של המתחם ותושבים משכונת לב המושבה ושכונות צמודות נוספות.	לא ידוע	תושבי המתחם בחלקו הצפוני (נורדאו ומעלה), ותושבים משכונות סמוכות שילדיהם משתתפים בחוגים בבית הספר.
תדירות השימוש	אנשים מגיעים בתדירות של פעם בשבוע ויותר. הגינה מלאה יותר בימות הקיץ ובעיקר בסופי שבוע. התפוסה בגינה סבירה בשעות העומס.	לא ידוע	הגינה בשימוש במיוחד בשבתות ובשעות אחה"צ.
שביעות רצון מהגינה	המשתמשים מביעים שביעות רצון מהגינה, ומדווחים שהיא מותאמת לכל הגילאים. יש שמדווחים שהגינה, גם לאחר שדרוג אינה עומדת בסטנדרטים של גינות במערב העיר.	לא ידוע	בגינה מספר מצומצם של מתקנים, והמשתמשים לא מרוצים מהם ומהתכנון המרחבי של הגינה (למשל הציעו למקם את הפחים ליד פינות הישיבה, להוסיף ברזייה).
התייחסות התושבים	לא הייתה התייחסות, לא נמצאו משתמשים במהלך סיור במתחם.		בסמוך לגינה יש חלקת דשא שהציעו להמיר לגינת כלבים. בסמוך לגינה עומדים פתחים למקלטים ישנים, תושבים הציעו לבחון את האפשרות להסיר אותם ולהרחיב את הגינה.

יחידות המסחר במתחם:

במתחם קיימות 7 יחידות מסחריות פרטיות שאינן חלק מרשת קמעונאית. יחידות המסחר מייצרות נקודת מפגש קהילתית, בין היתר, נצפתה התקהלות קבועה של תושבים בפינות הישיבה מול הפיצה. חלק מיחידות המסחר משרתות את דיירי הרחוב ומתחם נחמיה, ויש שמשרתות לקוחות מכל העיר ואף מהערים השכנות (למשל במקרה של המכבסה).

5- יחידות ברחוב הבנים 87:

- פיצה המושבה
- מספרה
- פיצוציית שפע מרקט
- מכבסה
- חנות משקאות (סגורה)

2- יחידות ברחוב הבנים 89:

- הסרת שיער בלייזר / Sil Laser
- עיצוב שיער וקוסמטיקה Avyula





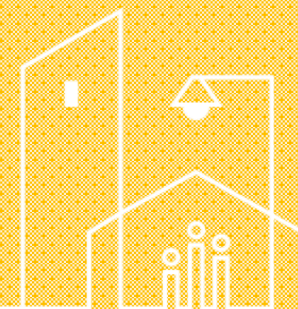
בצמוד - צמודי הקרקע שאינם בגבול התכנית

ברחוב הבנים ישנן מספר יחידות דיור צמודות קרקע, הסמוכות למתחם, אך אינן חלק מהתכנית המקודמת.

עמדת הוועדה המחוזית היא כי הכלת צמודי הקרקע בשטח התכנית מקשה על מימוש התכנית וכי ניתן להגיע לתוצאה תכנונית טובה ללא צמודי קרקע. לכן מומלץ לקדם את החלופה בה מספר צמודי הקרקע מצומצם ביותר.

בשנים קודמות פנו בעלי הדירות של אחת מיחידות הדיור בבקשה להיכלל בתכנית, אך הוסבר כי אין אפשרות כזו. ב-7/2020 הקומה קבוצת וואטס אפ לבעלי הדירות בצמודי הקרקע, ע"י המינהלת להתחדשות עירונית ובה נשלחים, מעת לעת, עדכונים על קידום התכנית.

התחדשות עירונית במתחם



התחדשות עירונית

תקציר קידום התכנון ושיתוף הציבור עד כה

תקציר התגבשות המתחם מצד התושבים והיזמים:



תקציר התגבשות התכנית מצד מסלול רשויות:



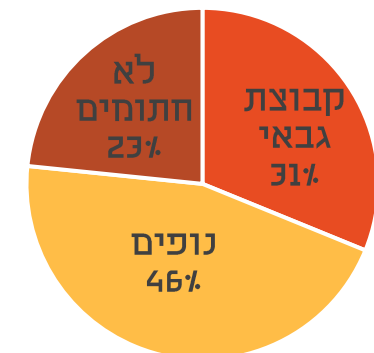
התחדשות עירונית

חיפוי התארגנות והתקשרויות של בעלי דירות

מתחם	נציגויות לפינוי-בינוי	שביעות רצון ואמון הדיירים בנציגות	עו"ד מייצג דיירים	סטטוס חתימות וזים דומיננטי
A	1. ורד שריקי ומרקו ורסאנו	גבוהה	עו"ד רון הלפרין מייצג את התושבים החתומים מול גבאי	קבוצת גבאי
	2. אורלי לייבוביץ	שביעות רצון גבוהה, לצד מיעוט שהביע אי הסכמה לפרויקט	עו"ד עמית הורוביץ מייצג תושבים החתומים מול נופים (קבוצה קטנה חתומה עם עו"ד פרטוש)	חברת נופים
				דיירים שאינם חתומים
B	1. עמי נדלר, גדי שחר	גבוהה	עו"ד רון הלפרין	קבוצת גבאי
	2. אורלי לייבוביץ	גבוהה	עו"ד עמית הורוביץ	חברת נופים
				דיירים שאינם חתומים
C	1. ענת דלאל ותמי לביא	גבוהה	עו"ד רון הלפרין	קבוצת גבאי
	2. אורלי לייבוביץ	גבוהה	עו"ד עמית הורוביץ	בודדים שחתומים לנופים
	3. שייקה גוטנפריד – אינו נציג רשמי אך מהווה דמות מנהיגותית עבור בעלי דירות שטרם חתמו	לא ידוע		דיירים שאינם חתומים

הנציגים מתארים כי ערכו תהליך בחירה מסודר. על אף בקשות צוות היעוץ החברתי, לא התקבל תיעוד של תהליך ההסמכה ונראה כי ההסמכה אינה עומדת בהנחיות הרשות הממשלתית. עם זאת חברי הנציגות זוכים לאמון גבוה מבעלי הדירות שרואיניו.

עורכי הדין מדווחים כי כ-200 יח"ד החתומות על חוזים מול היזמים. להלן סטטוס חתימות ליזמים המבוסס על מדגם הנשאלים: (מרוויינים + נסקרים) המהווים כ-42% מהמתחם.



תמיכה רחבה בתהליך התחדשות עירונית

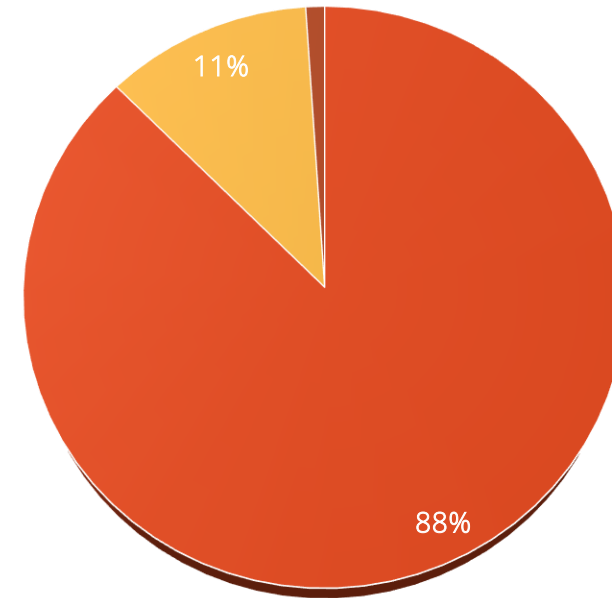
"מצידנו לחתום לכל היזמים כולם, העיקר כבר שיהרסו את השכונה

המתפוררת הזאת ויבנו שכונה חדשה!"

88% מכלל הנשאלים הביעו תמיכה בתהליך וניכר כי הם מבינים את נחיצותו לשיפור איכות החיים במתחם.

20% ציינו שהם ירצו לשוב לגור במתחם החדש.

■ תומכים ■ נמנעים ■ חתנגדים



אחוז קטן של נמנעים ומתנגדים

"המעבר לדירה שכורה, כל הטלטלות והעוגמת נפש של המעבר, מכניסים אותי למתח נפשי"

מחצית המראיינים שהביעו הימנעות או התנגדות להתחדשות עירונית הם בני 65 ומעלה. לבעלי דירות אלה יש וותק גבוה בשכונה (20 שנה ומעלה) והם מחוברים מאוד לביתם. אלה הביעו חשש מהמאמץ הכרוך במעבר דירה, ממשיך הזמן שיאלצו להתגורר בדירה שכורה ומהתנאים שיהיו בדירה החלופית (מעלית/ קומת קרקע).

סיבות נוספות להימנעות קשורות לחוסר בידע והבנה על משמעויות התהליך עבורם.

תסכול בשל ריבוי שחקנים בתהליך התחדשות עירונית

"אנשים בשכונה כבר מיואשים מכל המחלוקות ומכל ההבטחות והאסיפות ושום דבר לא קורה,

מתחילים להפסיק להאמין שמשהו יזוז בשכונה אבל עדיין מאוד רוצים שיקרה משהו"

"במקום שיהיו יד אחת ונקדם את הפרוייקט מהר יותר נהיו פה מחנות ומלחמות"

טרם הקמתה של המנהלת להתחדשות עירונית בנס-ציונה ומעורבותה במתחם, החלה התארגנות עצמאית של בעלי דירות לקידום פינוי-בינוי מול יזמים. הפיצול נוצר בין היתר בעקבות משבר אמון באחת מנציגות המתחם שוהבילה את התהליך שלטענת הנציגים הנוספים הובטח לה תגמול כספי על מעורבותה בפרוייקט. בנוסף היתה מחלוקת בנוגע לתמורות שהציע היזם ומשום כך רצו אחרים לקדם מכר יזמים. בעקבות הפיצול בין יוזמי התהליך, שני יזמים פעילים החתימו בעלי נכסים במתחם.

בנוסף לפעילות התושבים, החל מ-2018 פועלת עיריית נס-ציונה, בשיתוף המינהלת להתחדשות עירונית ובאמצעות חברת וקסמן-גוברין-גבע, לקידום התכנון במסלול רשויות. כ-20% מהמראיינים הביעו פערי הבנה ומידע ביחס לבעלי התפקידים השונים, ותסכול גבוה מהיעדר שיתוף הפעולה בין הגורמים, עניין שלתפיסתם "תוקע" את הפרוייקט. בנוסף הביעו תסכול מאופי השתלשלות הפרוייקט עד כה, וחושש כי עניין זה פוגע בשימומו.



כנס דיירים של חברת "נופים" אצלו חתמו עשרות רבות! (ארכיון)

בהודעה שפירסמו כאן, נטען כי לחברת "גבאי" יש 40% חתימות בפרוייקט נחמיה כולו. אך האמת קצת שונה... למעשה: על חתימות הדיירים מתחרים עדיין גם "נופים" הותיקה, הטוענת לעדיפות ויזמים אחרים שלא התייאו. התחזית שלנו: אם לא יהיה שת"פ בין היזמים, עוד ארוכה הדרך עד שנראה בולדוזרים...

שניים (לפחות...) אווהזין ב"פינוי בינוי"

הזר מיום שם חברת "הכשרת היישוב" וחברת אוריה בכך שהתקשקש על הגשת תוכנית אחת לכל המתחם ע"י שתיהן יחדיו, כך שנשא התחבורה ששתי ציבוריים וכו' היו מוסכמים ומוגדרים מראש. כאשר מי יבנה מחדש וכמה בתים מתוך התוכנית, יישאר פתוח למיזם ותחרות.

אך ב"בן צבי" השטח קטן יחסית ותחום, והעיר ק"י כל זכויות הבניה הנוספות תתבטאנה שם, בבניית רבי קוטות. כך שלא אמורה להיות בעיה ליזמים להגיע להבנות ביניהם ופול העיריה, על חלוקת המבנים, ואילו במחמיה מדובר במבנים המפורשים בשלושה מוקדים, ללא רצף גאוגרפי ויש אופציות שונות בכל אחד מהם.

ומאידך, ככל הנראה אין מספיק זכויות בניה נוספות, כך שלפחות 410 זכויות לדירות נוס' פות יקבלו היזמים, כנראה לקוראנו, בשטחי המנהל שבתוכנית המתחם ליד בסיס הגיא לשעבר.

לאור זאת, תהיה אפשרות התמרון וההסכמות של שניים שלוש יזמים במקביל, די מסובכות ותלויות בריצון הטוב של רשות מקרקעי ישראל וגם לאחר השתתפות היזמים.

ובשורה התחתונה: עוד זמן רב נראה כאן בנח' מה את הנציגים ששכנעים ואת הדיירים מתי תבנים ומתלבטים...

לדיירי המתחם, בהם קיבלו ערכונים שוטפים על הפרוייקט. ועל אחת מהן אף דיווחנו בעבר בהרחבה.

עוד נטען כי "בידי חברת נופים עשרות חתימות של בעלי דירות שהצטרפו עימה לפרוייקט ומיזם די יום מצטרפות משפחות נוספות. בידי חברת נופים פרוטוקולים של בניינים במתחם, לפיהם נבחרה חברת נופים בעניין הפרוייקט, בבניינים רבים קיימת נציגות המפוצלת בדעתה לעניין בחירת היום בפרוייקט לדוגמא - בבניינים 18,23 בהם חלק מנציגות ועד הבניין התומה לחברת נופים וחלק מנציגות הועד לקבוצת גבאי...".

אכן, מבין ולא נעים.

לאחר בירור מעמיק ובדיקה, כולל דרישת אסמכתה מעמדיד של חברת "גבאי", מסתבר כי ככל הנראה הדיווח הפנימי המקורי עסק ב-40% מתוך הדיירים של 17 בבניינים במתחם, עיזם נפגשו נציגי החברה ואף החליטו. אך במתחם 32 בבניינים ולא 17 - כך שהדרך עוד ארוכה...

מדוע נשלח המידע המוטעה ומי אחראי לכך, לא קיבלתי תשובה ברורה. אך ניתן להניח, מני סינו, כי מדובר בהתלהבות יתר ותוסר התמי צאות בפרטים של משרד יחסי הציבור. לצד חוסר בקרה מצד המקום. חבל!

ולעצם העניין, נזכיר שבי"ב צבי" הצליח ראש העיר בוקסר להביא לשיתוף תכנוני בין שתי

מאת: אבי בן דוד

אפתח ואומר שדבר כזה טרם קרה לי ב-33 שנותי בעיתון.

בדרך כלל אנו, בתקשורת כולה, מקבלים חוד' עות לעיתונות בנושאים שונים ומגוונים רבים. ואלו מכילות בדרך כלל "קישוטים" ותוספות, אך הגרעין תמיד עובדת.

ובפרט בתחום הנדל"ן, שרובו בידי חברות ציבוריות בעלות מוניטין, לדוגמה: יום חתום חוזה רכישת קרקע ומבשר על כך לתקשורת, הית' צנים שלו מוסיפים "קישוטים" על היום והפרוייקט המתוכנן, אך לא תמצאו עיתונאי שיטרח לבדוק האם אכן נחתם חוזה כזה.

וכך נהגנו, עמית y. nel, כלכליסט ונופי מדיה נוספים בשבוע שעבר, עת קבלנו ממשרד יחיצ' הודעה לפיה "קבוצת גבאי נבחרה ליוזמת פרויקט פינוי בינוי במתחם נחמיה ב"צ" וכו' כולל קביעה עובדתית לפיה 40% מהדיירים (בפרוייקט 270 דיירים) כבר חתמו עיזם על הסכם.

אני, שלא כאחרים, טרחתי לשוחח עם דירית שהחתמה עיזם והיא אישרה באוזניי את קיום כנס ההתחלת עליו כתבנו ואף העבירה לי תמונות ממנו. והיא סיפרה על רבים שהתמו יחד איתה, אך לא ציינה מספר.

רק יצא העיתון ועוד קודם לכן מיד עם פרסום הדיעה באתרים, פנו אלינו ובדקו אנשי חברת "נופים" הפעילה בתחום כבר כשנתיים ושענו כי "עכבר עלינו" ואין לייקבוצת גבאי" כמות כזו של חותמים הנפרד הוא, להם יש יותר... ואכן, חברת נופים קיימת משרד במתחם לפני למעלה משנה וחצי ולדיבריהם, פועלת לקידום הפרוייקט אל מול הגורמים הרלוונטיים בממלאת בקשר ישיר וקבוע עם בעלי הדירות במתחם". עוד הוזכר נציגיה כי "בנוסף קיימת חברת נופים מספר אסיפות דיירים ושתי נכסים

*כתבה מתוך עיתון כל נס ציונה

התחדשות עירונית

חששות מתהליך התחדשות עירונית

חוסר תקווה בשל משך התהליך ואורכו

"כבר 30 שנה אנחנו שומעים שאמור להיות פרויקט של פינוי-בינוי ולא קורה שום דבר" "חוששים שיקח הרבה זמן ובגלל בעיות הבראות של אמא היא לא תספיק להנות מהדירה החדשה"

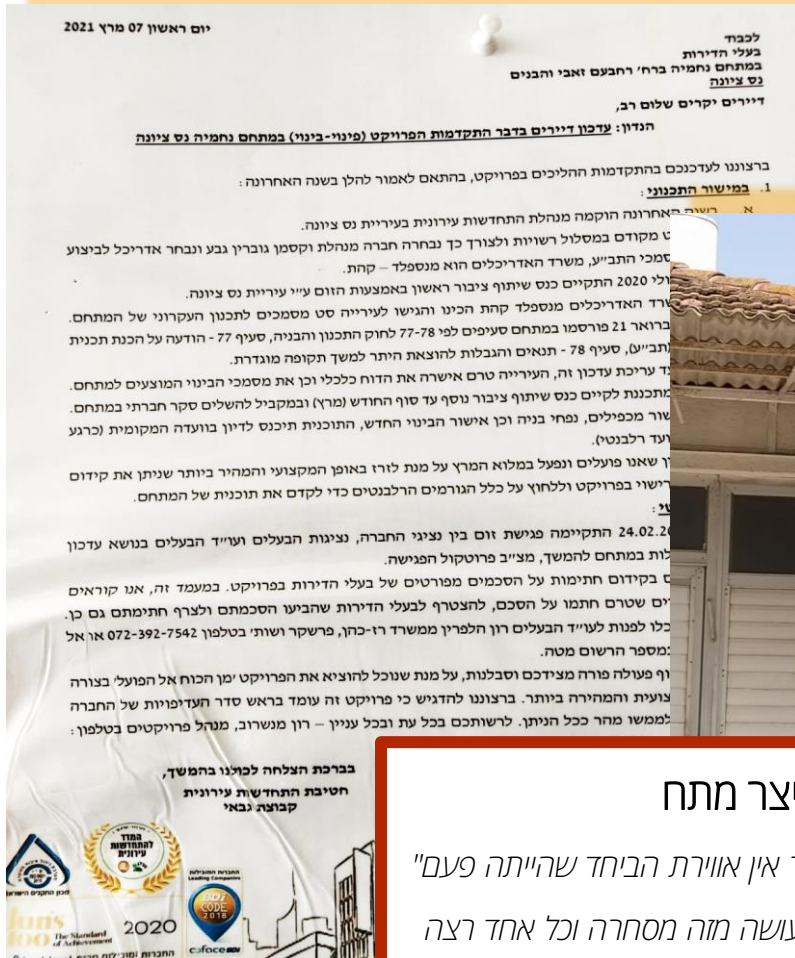
תהליך התחדשות עירונית מדובר בשכונה כבר למעלה מעשור. במהלך השנים נעשו ניסיונות לקדם את הפרויקט, אך בשל מגבלות גובה הבנייה, ללא קרקע משלימה לפרויקט לא היה כדאיות כלכלית. הדיירים משתפים שמשך התהליך עד כה מגביר את תחושת חוסר האמון בהיתכנות הפרויקט.

31% מהמראיינים הביעו חשש ממשך התהליך ואורכו. מתוכם יש אוכלוסייה מבוגרת שמביעה חשש שהתהליך לא יקרה בחייה.

התהליך פוגע בקהילה ומייצר מתח

"יש מתח ונוצרו מחנות סביב המהלך של הפינוי בינוי, כבר אין אווירת הביחד שהייתה פעם" "כשהתחילו לדבר על פינוי בינוי, כל אחד חשב איך הוא עושה מזה מסחרה וכל אחד רצה להביא את היוזם שלו בשביל שיקבל טובות הנאה"

כ-20% מראיינים העידו על תסכול בשל הפגיעה ביחסי השכנות והקהילה לאור התנהלות התהליך. ניכר כי התהליך פוגע במרקם החברתי במתחם, מערער את יחסי השכנות ומחליש את הקהילתיות שמייחדת את המתחם.



עמדות כלפי התחדשות עירונית

חששות מתהליך התחדשות עירונית

אמביוולנטיות לגבי מעורבות העירייה ביחס להתחדשות עירונית ותסכול מנוסחת התמורה

"היתה שיחת זום עם העירייה, השיחה היתה אמבה טוטאלית... החברה האלה לא היה להם אפילו מושג מה גודל הדירות בשכונה, מה ההיסטוריה של ההרחבות... לא נתנו לנציגי התושבים בכלל לדבר.. העירייה חיה בסרט שאנשים פה יסכימו לצאת למהלך של פינוי-בינו בשביל 12 מ"ר"

"שמענו שהעירייה מתנגדת לתמורות כפי שגבאי הבטיח ואם העירייה תתקש על עמדתה לא יהיה פה פרויקט, אף אחד לא יסכים פה לתמורות שלהם, מצב הביין אצלנו הוא טוב ולא בוער לנו לצאת להרפתקאה הזו בשביל 12 מ"ר."

"אני רוצה שהעירייה תפקח על כשירות היוזמים ומסוגלותם להוציא את הפרויקט אל הפועל"

19% מן הנשאלים דיווחו על בעיית אמון בעירייה בנושא התחדשות עירונית. הם חשים שהעירייה מתעלמת מהפעולות שנעשו עד כה מצד התושבים לקידום התחדשות עירונית במתחם, וחוששים מהפער בתמורות שהעירייה מבטיחה לעומת ההסכמים עם היוזמים, פער זה לטענתם עשוי לבלום את התהליך. על בסיס משבר האמון המקדים מול העירייה חוששים לתת אמון בהצלחת הפרויקט. יחד עם זאת 13% מהמראיינים ציינו שחשוב להם שהעירייה תהיה מעורבת בפיקוח על תהליך התחדשות עירונית במתחם.

חשש מגובה דמי הניהול

"אנחנו חיות על קצבאות, חוששות מהמחיר הגבוה של דמי הניהול"

14% דיווחו שלא יוכלו לשלם יותר מהסכום שמשקיעים כיום בדמי אחזקה. הם חוששים שמציאות זאת לא תאפשר להם להמשיך להתגורר במתחם.

8% הביעו חשש מהרעה בתנאים במתחם החדש. דיירים אלה מרוצים מכיווני האור והנוף שבדירתם, לעיתים מדובר בדיירים צמודי קרקע שהשקיעו בטיפול החצר. חששות נוספות שביטאו המראיינים:

- חשש שהפרויקט לא יצא לפועל ויאבדו את הבית
- חשש מריבוי מעברים, ומהתנאים בדירה החלופית הזמנית

חשש מהרעה בתנאים

"השקעתי בבית שלי הרבה מאוד כסף, אין לי מושג מה אקבל בבית החדש"

8% הביעו חשש מהרעה בתנאים במתחם החדש. דיירים אלה מרוצים מכיווני האור והנוף שבדירתם, לעיתים מדובר בדיירים עם דירות צמודות י קרקע שהשקיעו בטיפול החצר, או דיירים שהשקיעו בשיפוץ הנכס.

חששות נוספות שביטאו המראיינים:

- חשש שהפרויקט לא יצא לפועל ויאבדו את הבית
- חשש מריבוי מעברים, ומהתנאים בדירה החלופית הזמנית

עמדות כלפי התחדשות עירונית

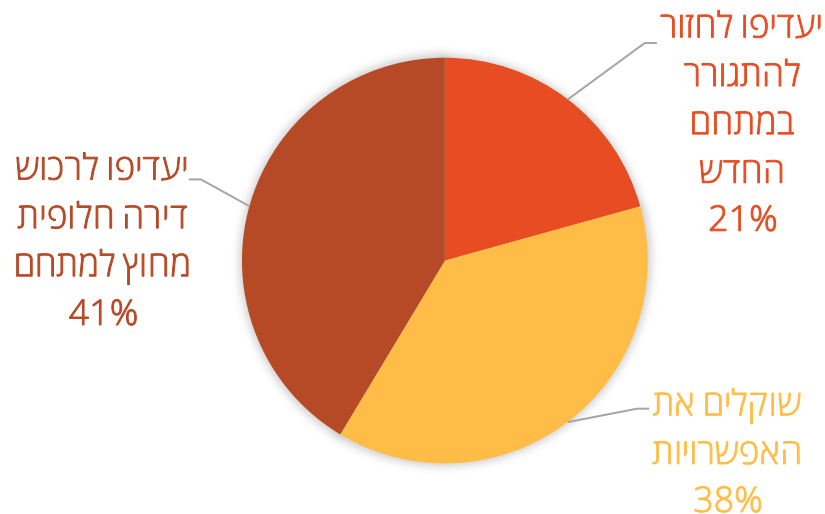
עמדות לפי תתי קבוצות במתחם

אוכלוסייה מזדקנת

"אם יציעו לי את דירת קבע במיקום שמתאים לי ולא אצטרך לעבור את כל הטלטלות אז אשקול בחיוב"

כאמור, 25% מן הנשאלים מעל גיל 65, עם אחוז גבוה של נתמכים בשירותי רווחה. 77% מתוכם הביעו תמיכה בתהליך התחדשות עירונית, אך כפי שצוין קיים גרעין של מבוגרים החוששים מתהליך זה.

להלן תרשים המציג את העדפותיהם של מרואיינים הנושקים לגיל 70 ומעלה, כאשר נשאלו אודות חלופת התמורה שיעדיפו לקבל לפי החוק המתייחס לבני 70+:



דיור ציבורי

"עמידר לא מעדכנים אותי בכלום ולא מסבירים לי מה יהיה עתדי עם הפינוי-בינוי"

רוב המרואיינים, דיירי הדיור הציבורי, מעידים כי לא עודכנו בנוגע לתהליך התחדשות עירונית ולא מכירים את הנציגות של הבניינים שהתגבשה עד כה. הם מביעים חשש כיוון שאינם מודעים לזכויות שלהם. בנוסף, הם חווים תסכול מצד עמידר ומתארים וקושי לקבל מענה לשאלותיהם.

משתתפי קבוצת המיקוד הביעו הבנה גדולה יותר בתהליך, ביחס למרואיינים אחרים, וייחסו זאת להשתתפותם בכנס הסברה שערכה המינהלת להתחדשות עירונית, בחודש מאי 2021, בנוגע לתהליך ולזכויות דיירי הדיור הציבורי.

יחד עם זאת 73% מהנשאלים שמתגוררים בדיור ציבורי תומכים בתהליך התחדשות עירונית, והם מביעים רצון לשוב להתגורר במתחם החדש. חלקם מעוניינים להמשיך להתגורר בשכונה גם בתקופת ההריסה. משתתפים בקבוצת המיקוד ציינו שהיו רוצים לקבל אפשרות להשפיע על בחירת מיקום הדירה (למשל הרחק או לצד שכנים מסוימים או לשמר את המיקום הפיננסי של הדירה).

עמדות כלפי התחדשות עירונית

עמדות יחידות המסחר כלפי התחדשות עירונית

עמדות בעלי הנכסים:

בוצע ראיון עם עו"ד של שני בעלי נכסים, ומולא שאלון על ידי בעל נכס נוסף:

- תומכים בתהליך של התחדשות עירונית
- מעוניינים להבין לעומק את נושא התמורות
- לא קיבלו עדכון מגורם שקשור לפרויקט: עירייה, יזמים, נציגות.

עמדות בעלי העסקים:

בוצעו ראיונות עם 3 בעלי עסקים ששוכרים את יחידות המסחר.

- מפעילים את העסק שנים רבות, מרוצים מהעסק וישמחו להמשיך להפעיל אותו גם במתחם החדש.
- חוששים מאוד מתקופת המעבר: מי יפצה אותם? כיצד יעבירו ציוד? והיכן יפעלו?
- מעוניינים בתוספת שטח חניה מול החנויות.
- ככלל, לא מתנגדים להתחדשות עירונית.
- לא קיבלו עדכון או פניה מנציגות/ יזמים/ עירייה בנוגע להתחדשות עירונית.



עמדות כלפי התחדשות עירונית

ציפיות מתהליך התחדשות עירונית

הגברת השקיפות

"חשוב שהתושבים ירגישו שיש יציבות ושקיפות בכל המהלך מצד כל הגורמים

ושהכל יתנהל בצורה תקינה."

"שתהיה שקיפות בכל הדרך"

7% ציינו שחשוב להם שהתהליכים ייעשו בצורה שקופה, נושא זה בלט במיוחד בשיחות מול הנציגות.

שהתהליך לא יתעכב ויצא לפועל במהרה

"העיקר שיתחיל כבר ואחיה אחרי שיסתיים"

"שיצא לפועל במהרה ושהרשויות ידאגו שאנחנו לא נפגע בשום שלב מהיזם ומהתהליך."

24% מהמראיינים ציינו שחשוב להם שהפרויקט יצא לפועל במהרה.

צורך בהגברת השיתוף והוודאות בתהליך

"שירהם והגורמים המקצועיים יהיו איתנו בקשר במהלך כל הפרויקט, שנקבל

עדכונים בל"ז ובהתקדמות השלבים"

12% מהמראיינים ציינו שחשוב להם שהגורמים השונים יקפידו על תהליכי

תקשורת עדכון ויידוע שותפים. לציפייה זו נכנסת התייחסות לאוכלוסיות

מיוחדות כגון דיירי הדיור הציבורי, ודוברי שפה רוסית (שזקוקים להנגשה שפתית).

ציפייה לשיתוף פעולה בין כלל הגורמים

"שמענו שעדי צים וגבאי הם חברים ויש ביניהם תקשורת וחשוב מאוד שישתפו פעולה

ויקדמו את המהלך מהר יותר מול כל הגורמים."

"שהעיריה תשתף פעולה עם הנציגות והיזם שנבחר ע"י הנציגות ולא תערים קשיים

מיותרים ועיכובים מיותרים"

20% התייחסו לחשיבות של שיתוף פעולה של כלל הגורמים המעורבים בתהליך.

אמינות היזמים

"שיהיה יזם אמין וחזק מבחינה כלכלית, שיוכל לעמוד בהתחייבויותיו"

"שישולמו לי דמי השכ"ד בזמן מכוון שהכסף משמש את הבת ללימודי התואר"

15% מהמראיינים התייחסו לחשיבות של אמינות מצד היזמים, בטחונות,

ותשלום של דמי השכירות בזמן בתקופת הפינוי.

עמדות כלפי התחדשות עירונית

ציפיות מהמתחם החדש

הזדמנות לשדרוג הנכס והשכונה

"הייתי שמחה לגור בשכונה חדשה ומטופחת ובדירה חדשה מעל הקרקע בבניין עם מעלית"
52% מהמראיינים מצפים לשדרוג והשבחת הנכס, ורואים בהתחדשות עירונית הזדמנות לשיפור איכות החיים. 30% מצפים לשדרוג השכונה. 14% רואים בכך הזדמנות למשוך אוכלוסיה חדשה וחזקה יותר.

ציפיות מהבינוי

"שהיה פרוייקט חדש ומודרני המתאים ל2021 עם בניינים יפים וחדשים שטחים ירוקים דירות מרווחות ושהתושבים המקוריים יוכלו להנות גם כן מחיים בדירות ראויות ובניינים ראויים ולא רעועים."
כ 10% מהמראיינים התייחסו לאיכות הנבייה, 10% נוספים התייחסו לסוגיית הובה וחשש מבניה גבוהה מדי. היו שציינו חשיבות לבניה ששומרת ומקדמת עקרונות של שמירה על איכות הסביבה.
15% התייחסו לשיפור תשתיות התנועה והחניה במתחם.

שמירה על השקט במתחם

"חשוב לשמר את הרוגע ואת השקט של השכונה"
11% מהמראיינים התייחסו לחשיבות שמירה על השקט בשכונה. הם חוששים שעם גידול אוכלוסיית המתחם, תחבורה ציבורית תיכנס למתחם נוסף להגברת התנועה בכלי רכב ושירותי ציבור ומסחר בקרבת המגורים.

שמירה על הקהילתיות

"חשוב לי שהשכנים שלי מזה כמה עשורים ישארו לגור בשכונה העתידית"
"אנחנו נהיה כבר מבוגרים כשהפרויקט יצא לפועל, רוצים שיהיה לנו מקום לביחד שלנו"
"שתבוא לפה אוכלוסיה חזקה ולילדים שלי יהיה עם מי לשחק"
29% מהמראיינים התייחסו לחשיבות של מרכז קהילתי במתחם החדש. בקבוצת המיקוד עלה הצורך בתכנון מקום לקיום מפגש איכותי לקידום חיי קהילה, למשל דרך מתנ"ס קהילתי, ובאמצעות תכנון המרחב הציבורי בצורה שמעודדת מפגש בין שכנים. הייתה התייחסות מועטה יותר לתכנון מועדון דיירים בבניינים שיכול לשמש את דיירי הבניין כחדר כושר או חדר משחקים לילדים.

שמירה על שכונה ירוקה

"חשוב לי שתהיה גינה גדולה שאפשר לשבת למטה עם השכנים"
38% מעוניינים שהשכונה תהיה ירוקה ועשירה בגינות ובגינות ציבוריות מפותחות.

המלצות לתכנון

פרק זה כולל המלצות לצוות וועדות
התכנון, לתכנון התב"ע והתכנון המפורט



המלצות לתכנון – לשלב התביע (ו)

תרבות דיור ושימור האוכלוסייה במתחם לאחר השינוי

המצב כיום

- 49% מהמתגוררים במתחם הם גם בעלי דירות. 21% מהמתגוררים במתחם הם דיירי הדיור הציבורי. אוכלוסיות אלה מאוד מחוברות לשכונה ומביעות רצון להמשיך להתגורר במתחם החדש.
- האוכלוסייה המתגוררת במתחם חרקע סוציו-אקונומי מוחלש, תרבות הדיור במתחם ירודה, כבר כיום חלק מהדיירים מתקשים לעפח את השטחים המשותפים ולאסוף דמי תחזוקה. דמי וועד ממוצעים הנאספים במתחם עומדים על כ-6 שז בחודש.
- 14% מהנשאלים דיווחו שלא יוכלו לעמוד בדמי תחזוקה גבוהים. החשש מדמי תחזוקה גבוהים עלול להדיר את האוכלוסייה המקורית של המתחם.
- 25% מהנשאלים מעל גיל 65.



המלצות לתכנון

- חומלץ להטמיע מנגנוני סבסוד להוצאות תחזוקה עבור בעלי הדירות ודיירי הדיור הציבורי במסגרת החוזים מול היזמים (כגון קרן למימון עלויות אחזקה ל 5-10 שנים ראשונות).
- מציאת פתרונות להוזלת עלויות אחזקה, כגון: בניה ירוקה, נכס מניב לדיירים (יחידות להשכרה בבעלות הדיירים).
- חומלץ לשלב יועץ תחזוקה לבחינת אלטרנטיבות לתחזוקה בשלב התב"ע.
- קידום נספח בנושא תחזוקה כחלק מהסמכי התכנית שמסדיר מנגנון מחייב לניהול תחזוקה נאותה לאחר אכלוס.
- חומלץ לבחון מנגנונים שיאפשרו לקשישים מעבר חד פעמי. כגון: שלביות הביצוע של תתי המתחמים.



המלצות לתכנון – לשלב התביע (2)

שטחים פתוחים – ציבוריים ופרטיים

המצב כיום

- הבניינים חוקפים בשפ"פים המייצרים תחושת מרחב ואווירה "כפרית וירוקה", חלקם מטופחים ומגוננים ע"י הדיירים. עם זאת 41% מהנשאלים דיווחו על תחושת הזנחה בשטחים אלה והביעו קושי בתחזוקתם.
- 78% מהנשאלים דיווחו על יחסי שכנות וקהילתיות טובים. ניכר כי פינות הישיבה בשטחים הפתוחים משמשות את הדיירים למפגשי שכנים.
- 53% מהמראיינים מעוניינים שהמתחם החדש יהיה ירוק, ושתהיה השקעה בגינות ציבורית וגינון במרחבים הציבוריים והפרטיים.
- המתחם ארוך וצר, בחלקו הדרומי של המתחם קיים שטח חום המשמש בפועל כשטח מגון, לא ידוע אם במסגרת התכנית שטח זה יחומש למבני ציבור או ישאר ללא בינוי. כמו כן במסגרת התכנית לא מוצעים שטחים פתוחים משמעותיים.
- סמוך לחלקו הצפוני של המתחם (אינו בגבול התכנית) קיימת גינה קטנה שהמראיינים התייחסו אליה כמוזנחת וטעונת שיפור מבחינת השימוש וההגעה אליה (לא נגישה ועוברת בשפ"פ).



המלצות לתכנון

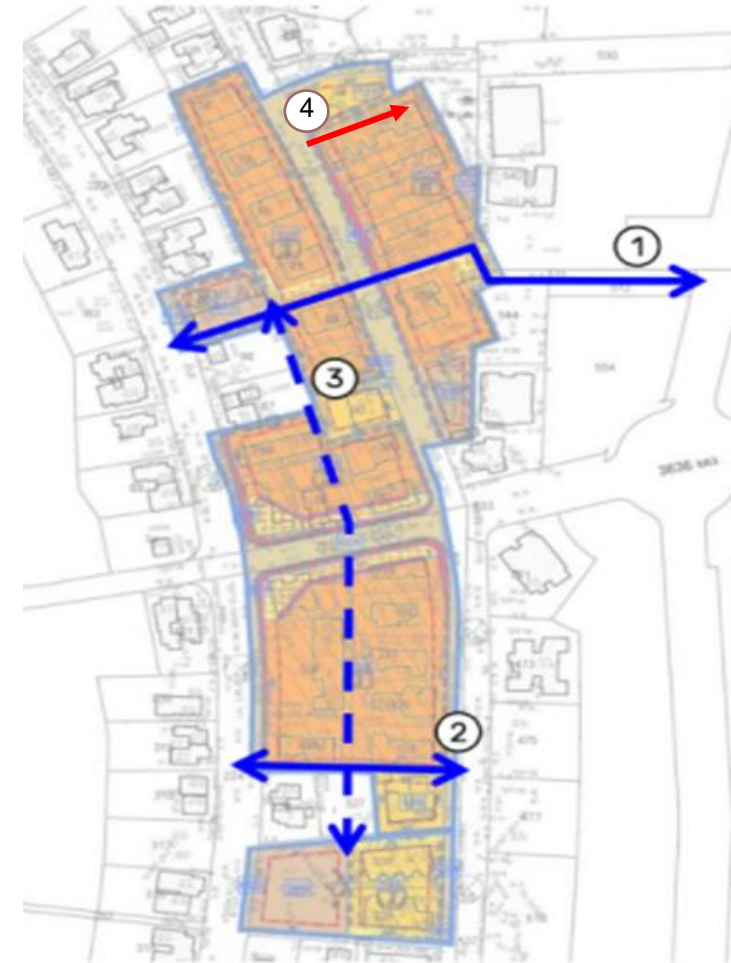
- מומלץ להמיר שטחים פתוחים ביעוד מגורים או זיקות הנאה (שהתחזוקה שלהן היא בעלות ואחריות בעלי הדירות) שמגדירה התכנית לשפ"פים כדי להפחית את עלויות התחזוקה ולהבטיח את אחזקתם. ניתן לבחון מנגנונים נוספים להפחתת עלויות התחזוקה של הדיירים כגון: תחזוקה עירונית על שטחים פתוחים פרטיים. בשטחים אלה ובין הבניינים מומלץ לתכנן גינות כיס עם פינות ישיבה ומשחק.
- מומלץ להגביר את הקשר בין הבניינים לסביבה המגוננת כדי להגביר את פוטנציאל התחזוקה אם באמצעות העמדה של הבניינים הפונים אל השטח הפתוח או באמצעים נופיים אחרים.
- מומלץ לבחון אפשרות להוספת שטחים פתוחים ויעול פיזורם באזורים שונים במתחם לטובת שדרוג המרחב הציבורי כמשמעותי באיכות החיים.
- מומלץ לשדרג את הנגישות והתפקוד של הגינה הסמוכה לחלקו הצפוני של המתחם ע"י הוספת מתקנים ושימושים כגון: ספסלים, גינון וגינת כלבים, שביל נגיש (ראו חיקום בעמ' 30)

המלצות לתכנון - לשלב התבי"ע (נ)

קישוריות וניידות במתחם

המצב כיום

- חלקו הצפוני של המתחם מאופיין ברמת קישוריות נמוכה להולכי רגל. המעברים הקיימים אינם נגישים לכסאות גלגלים ועגלות ומצויים בשטח פרטי.
- מעברים במרחב הציבורי תורמים לתחושת ביטחון בשכונה, מעודדים הליכה רגלית ומצמצמים את השימוש בכלי רכב.
- פרוגרמה ייעודית שנערכה למתחם ממליצה על הוספת צירי הליכה במתחם. ראו תרשים חימין.
- 33% דיווחו שמשתמשים בתחבורה ציבורית (חלקם בתדירות נמוכה), והלינו על מרחקי הליכה ארוכים לתחנות.
- מצוקת חניה וצפיפות בכביש חד סטרי ברחוב רחבעם זאבי, בחלקו הצפוני של המתחם (צפונית לנורדאו).
- מרואיינים דיווחו כי הגעה לתחנת רכבת כיום דורשת שני אוטובוסים.



*תמונה מתוך פרוגרמה של מתחם נחמיה.
חברת viaplan

המלצות לתכנון

- חיזוק מערכת השבילים בהתאם להמלצות הפרוגרמה (סימונים 1-3 במפה).
- תכנון שבילי הליכה בחלקו הצפוני של המתחם, לדוגמה: שביל 4 מחבר את דיירי המתחם לגינה ציבורית.
- הגברת תדירות קווים 1 ו-4, והוספת תחנות אוטובוס לצמצום מרחקי הליכה.
- הוספת קו אוטובוס/ שאטל לתחנת רכבת באר יעקב לצמצום השימוש בכלי רכב במתחם.

המלצות לתכנון - לשלב התבי"ע (4)

שמירה על סביבת מגורים שקטה ונעימה

המצב כיום

- 21% מהנשאלים דיווחו שחשוב להם שתישמר האווירה השקטה והנעימה ברחוב.
- עם הוספת יחידות דיור מרובות למתחם, נוסף להקצאת מבנים לשירותי ציבור ומסחר תגבר תחושת הצפיפות.
- כ-11% מהמדרואינים הביעו רצון במגורים בבניינים נמוכים.
- 5% מהמדרואינים הביעו התנגדות חריפה לעירוב שימושים באזור המגורים.

המלצות לתכנון

- כחופיע בתכנית המתאר, מומלץ לשמור על ציר הנסיעה הנוכחי של האוטובוסים ברחובות נורדאו והבנים, ולא דרך רחוב רחבעם זאבי, לשמירה על השקט במתחם וסביבה בטוחה לילדים.
- יצירת הפרדה בין סביבת המגורים לשירותי הציבור והמסחר לדוגמה: ע"י תכנון נופי.
- שימור, ככל הניתן של תחושת הפרטיות, בעזרת המנגנונים כגון: העמדת הבניינים בכיוונים שונים, מרחק בין הבניינים וכדומה.
- שילוב של בניה מרקמית כחלק מהמתחם העתידי.

המלצות לתכנון לשלב התבי"ע (5)

עירוב שימושים המשרת את הקהילה



המלצות לתכנון

■ הקצאת חניה ללקוחות יחידות המסחר ומבני הציבור.

■ מומלץ לייעד מקום מפגש איכותי לקיום וקידום חיי קהילה, כמענה לצורך מפורש של הדיירים. ככל והמענה ינתן בשטח הבנוי (לדוגמת מועדון דיירים), יש לדאוג להפרדה בינו לבין המגורים. ככל שינתן המענה במרחב הציבורי הפתוח, חשוב לדאוג להסדרת תחזוקת השטח ע"י חברת האחזקה ו/או העירייה (בהגדרת השטח כשצ"פ). מרכז קהילתי, בתוך/בצמוד למתחם, יכול להיות כלטפורמה מתאימה למענה לאוכלוסיות השונות (האוכלוסייה הוותיקה שמעוניינת לשחר קשרים, לצד אוכלוסייה הצעירה הצפויה להיכנס למתחם החדש, וכן לאוכלוסיות חובחנות נוספות כגון דוברי רוסית, נוער ועוד).

■ לבחון אפשרויות לשמירה על רצף פעילות של יחידות המסחר בתקופת הבניה, לדוגמה: "בינוי-פינוי".

המצב כיום

- 65% מהמרואיינים ציינו שעורכים את רוב הסידורים שלהם מחוץ לשכונה.
- 35% מהמרואיינים מעוניינים שיהיה במתחם החדש מרכז מסחרי.
- 35% מהמרואיינים הביעו חוסר שביעות רצון משירותי ציבור וקהילה. בחינת השירותים העלתה כי קיים מחסור בשירותים קהילתיים לדיירי המתחם.
- 27% מהנשאלים ציינו שמעוניינים שיהיה מרכז קהילתי במתחם החדש (בדומה לפרוגרמה המתחמית וקבוצת המיקוד).
- 53% מהנשאלים עם וותק של מעל 30 שנה במתחם, מעוניינים לשחזר על קשרי הקהילה לאחר כניסת אוכלוסייה חדשה, הצפויה להיות צעירה יותר.
- בעיית חניה מול יחידות המסחר וקושי בפריקה והעמסת סחורה.
- וותק ארוך של בעלי העסקים ביחידות המסחר החוששים מנזק כלכלי שייגרם בעקבות המעבר.

המלצות לתכנון – להיתר בניה

עירוב שימושים המשרת את הקהילה

המצב כיום

- שמירה על סביבת מגורים שקטה ונעימה עלה כצורך משמעותי מהמרוויינים (ראו המלצה קודמת).
- חשש מעירוב שימושים שלילי עלה כחשש משמעותי מהמרוויינים (ראו המלצה קודמת).
- חשש מגובה עלויות תחזוקת הבניין וחשיבות בנראות ותפקוד סביבת המגורים עלו באופן משמעותי מהמרוויינים (ראו התייחסויות קודמות)



המלצות לתכנון

- יצירת הפרדה בין סביבת המגורים לשירותי הציבור והמסחר לדוגמה: עיי תכנון נופי.
- מומלץ לערוך שיתוף ציבור ייעודי לנושא שירותי הציבור והמסחר במתחם החדש. צרכים שעלו בראיונות התייחסו: מרכז מסחרי שיכלול סופר, סופרפארם, קופת חולים, מסעדות ומוקדי בילוי ואפשרויות לפעילות גופנית.
- מומלץ לשלב יועץ תחזוקה לבחינת אלטרנטיבות להוזלת עלויות תחזוקה ולסיוע בבחירת חברת תחזוקה.



ריכוז המלצות לתכנון



המלצות לצוות המקצועי ולרשות המקומית (תכנון תב"ע) וליזם ולנציגות (היתר בניה)

הסוגייה

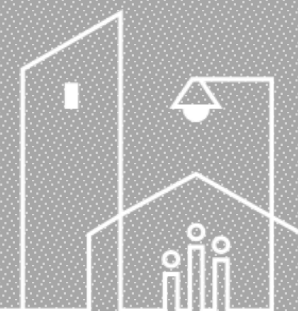
הטמעה בהסכמים מול היזמים מנגנוני סבסוד להוצאות תחזוקה עבור בעלי הדירות ודיירי הדיור הציבורי.	בחינת אפשרויות להוזלת עלויות אחזקה כגון: בנייה ירוקה, נכס מניב לבעלי הדירות.	שילוב יועץ תחזוקה בשלב התב"ע וקידום נספח בנושא תחזוקה כחלק ממסמכי התכנית שמסדיר מנגנון מחייב לניהול תחזוקה נאותה לאחר אכלוס	בחינת מנגנונים שיאפשרו לקשישים מעבר חד פעמי. כגון: שלביות הביצוע של תתי המתחמים.
המרת שפ"פים וזיקות הנאה לשפ"פים על מנת להפחית את עלויות התחזוקה ולהגביר את אחזקתם. מומלץ לבחון מנגנונים נוספים להפחתת עלויות התחזוקה כגון: תחזוקה עירונית של שפ"פים.	הגברת הקשר בין הבניינים לבין הסביבה המוננת כדי להגביר את פונקציאל התחזוקה והבטחון במרחב. אם באמצעות העמדה של הבניינים כלפי השטח הפתוח או באמצעים אחרים.	בחינת אפשרות הוספת שטחים פתוחים ויעול פיזורם באיזורים שונים במרחב, לטובת תפקוד המרחב הציבורי כמשמעותי באיכות החיים.	שדרוג הגינה הסמוכה לחלקו הצפוני של המתחם, ע"י הוספת מתקנים ושימושים, כגון: ספסלים, גינות, גינת כלבים, שביל נגיש.
חיזוק מערכת השבילים, בהתאם להמלצות הפרוגרמה.	תכנון שבילי הליכה בחלקו הצפוני של המתחם.	הוספת קו אוטובוס/ שאטל לתחנת רכבת באר יעקב לצמצום שימוש בכלי רכב במתחם.	הגברת תדירות קווים 1 ו-4 והוספת תחנת אוטובוס לצמצום מרחקי ההליכה.
בהתאם לתכנית המתאר, שמירה על ציר הנסיעה הנוכחי של האוטובוסים, דרך רחובות נורדאו ובנים ולא דרך רחוב רחבעם זאבי.	יצירת בין סביבת המגורים לשירותי הציבור והמסחר, בין היתר, באמצעות תכנון נופי או כל אמצעי אחר.	שימור תחושת הפרטיות בעזרת מנגנונים כגון: העמדת הבניינים בזוויות שונות, מרחקים בין הבניינים.	שילוב של בניה מרקמית כחלק מהמתחם העתידי.
מומלץ לייעד מקום מפגש איכותי לקיום וקידום חיי קהילה. אם במבנה בנוי (ואז יש לדאוג להפרדה מן המגורים) אם בשטח פתוח ציבורי (ואז יש לדאוג לתחזוקה ע"י העירייה) ואם במרכז קהילתי, בגבולות המתחם, שייתן מענה לאוכלוסיות השונות.	הקצאת חניה ללקוחות יחידות המסחר ומבני הציבור.	בחינת אפשרויות לשמירה על רצף פעילות של יחידות המסחר בזמן הבניה. לדוגמה: "בינוי- פינוי".	
יצירת בין סביבת המגורים לשירותי הציבור והמסחר, בין היתר, באמצעות תכנון נופי או כל אמצעי אחר.	עריכת תהליך שיתוף ציבור, בדגש על מיפוי צרכים, לנושא השירותים הציבוריים והמסחר.	שילוב יועץ תחזוקה להוזלת עלויות תחזוקה ובחירת חברת תחזוקה.	



המלצות לתהליך

**פרק זה כולל המלצות לכלל הגורמים
המלווים את הפרויקט, במטרה להיטיב את
התהליך עם בעלי הדירות וכלל הגורמים**

חומלץ לערוך תכנית עבודה משותפת ותיאום בין כלל הגורמים הפועלים עם בעלי הדירות והתושבים למניעת בלבול של התושבים בין הגורמים השונים ופעולה אפקטיבית שתביא להטבה בטווח הקצר והארוך. חומלץ לכנס שולחן עגול של הגורמים הרלוונטיים להצגת מסמך זה, המלצותיו ובחינת האפשרויות לחימוש ההמלצות תוך חלוקת אחריות של הגורמים השונים.



המלצות לתהליך (ב)

איחוי הקרע הקהילתי והגברת האמון במימוש התהליך

המצב כיום

- 20% מהמוראיינים הביעו תסכול מאופי ניהול הפרויקט עד כה – חשים כי קיימים חגוון שחקנים המושכים לכיוונים שונים מה שמונע את קידום הפרויקט.
- התהליך פוגע בקהילה ומייצר מתח – תושבי המתחם מפוצלים בדעותיהם כלפי אופי קידום התהליך, חתומים לחב' יזמיות שונות ואחרים לא חתומים כלל וחוששים לחתום.
- שתי נציגויות מאורגנות ודיירים אחרים שאינם מאורגנים וחשים חסרי אונים לחול ההתארגנות הקיימת.



המלצות לתהליך

- הכנסת יועץ חברתי ומגשר באופן מיידי לאיחוי הקרע בין גושי הדיירים וסיוע לעבודה משותפת ובניית הסכמות בנוגע לעקרונות הפרויקט ועבודה מאורגנת. תוצאת התהליך היא יצירת נציגות כלל מתחמית חוסמת המייצגת את כלל הצרכים והאינטרסים של בעלי הדירות. מומלץ לשלב פעולה זו עם הקמת הועד השכונתי, תוך תיאום עם כלל הגורמים.
- פעולה ישירה של החינהלת להתחדשות עירונית חול היזמים לשיקוף הפילוג שנוצר והשפעתו השלילית על ישימות הפרויקט, במטרה לייצר הכרעה / שיתוף פעולה, ולהביא אל הדיירים בהקדם האפשרי.
- עבודה עם הנציגות הקיימת שכבר פועלת במתחם, ועיבווי הנציגות בהליך מוסדר.
- עם גיבוש תכנית עבודה משותפת של הנציגות המתחמית, היזמים והחינהלת להת"ע, יש לפרסם את עיקרי התכנית לכלל תושבי המתחם. מומלץ כי כל הגורמים יפרסמו דף קשר אחיד עם בעלי התפקידים ופרטי קשר.



המלצות לתהליך (2)

הסברה עירונית לתהליך פינוי-בינוי והנכחת המינהלת ככתובת רלוונטית ומסייעת

המצב כיום

- כ-20% מהמוראיינים הביעו כעס ותסכול כלפי העירייה, בשל חוסר במידע והבנה של בעלי הדירות בנושא נוסחת התמורה בפרויקט, בשל ריבוי שחקנים ומסרים והיעדר הסברה מאורגנת. המוראיינים חשים כי העירייה מצרה את תמורות הדיירים בפרויקט ביחס לתמורות המוצעות ע"י היזם. בנוסף העידו המוראיינים כי העירייה חתעלמת ממהלכים שקודמו עד כה על ידם.
- כ-19% מהמוראיינים הביעו רצון לנוכחות משמעותית יותר של העירייה לפתרון הקונפליקטים, פיקוח על זכויותיהם והנעת התהליך קדימה.

המלצות לתהליך

- הסברה מחוקדת לתהליך פינוי-בינוי, תפקיד המנהלת, ונוסחת התמורה במספר אמצעים: סרטוני הסברה, מפגש דיירים (מומלץ בפורמט של שולחנות עגולים). שעות קבלת קהל במינהלת ייעודיות לתושבי המתחם, נוכחות עירונית קבועה באמצעות מכתבים בתיבות הדואר, חודעות בחדרי המדרגות ויצירת פלטפורמה דיגיטאלית להסברה שוטפת (דף פייסבוק/ אתר אינטרנט).
- פרסום מסקנות המינהלת ותכנית העבודה הצפויה במתחם לאור האפיון החברתי. פעולה זו יכולה לחזק את האמון בין המינהלת לתושבים.
- עריכת מפגש שיתוף ציבורי לבעלי הדירות להצגת האופן בו נשקלו הסוגיות החברתיות וההמלצות לתכנון ובאיזה אופן יושמו בתכנית.

המצב כיום

- יחידות המסחר שבגבול התוכנית ושירותי הציבור שמסביב לא מעודכנים.
- 16% מהנשאלים עולים חברית המועצות לשעבר, חלקם זקוקים לתיווך שפתי.
- במאי 2020 נערך כנס הסברה מטעם המינהלת להתחדשות עירונית ושותפים נוספים לדיירי הדיור הציבורי. בשל היעדר פרטי קשר עם דיירי עמידר במתחם, נכחו בכנס כ- 6 תושבים בלבד. יש להניח כי רוב דיירי הדיור הציבורי לא מודעים כלל.
- ניכר כי תושבי השכונות השכנות לא מודעות לתוכנית פינוי-בינוי במתחם ולהשפעותיה עליהם.
- 20% מהמרואיינים הביעו תסכול גבוה וחששות בשל חוסר היכרות עם אופן קידום התהליך, לוחות הזמנים הצפויים ומסגרת התפקיד של הגורמים השונים הפעילים (יזמים, עו"ד, מינהלת להתחדשות עירונית, מנהלי הפרויקט ועדייה).



המלצות לתהליך

- המשך חיפוי צרכים של יחידות המסחר במתחם ובעלי העסקים במתחם ועדכוןם לגבי סטטוס הפרויקט. יש לפעול לבניית מתווה מוסכם לתקופת הבניה ולתכנון המסחר במתחם העתידי, ולהטמיע את ההסכמות בהוראות התכנית ו/או בחסמכים נלווים. יש לכלול בעלי עניין אלה בפרסומים ועדכונים שוטפים על התהליך.
- חיבור אוכלוסיות מובחנות לתהליכי השתתפות ציבור ע"י תרגום כנסים ועדכונים חשובים לשפה רוסית, תיאום שוטף עם חברת עמידר ביחס לדיירי הדיור הציבורי והזמנת הדיירים לכלל מפגשי שיתוף הציבור.
- קידום תהליכי שיתוף ציבור עם תושבי המתחם וסביבותיו בנוגע לעירוב שימושים ומרקם שירותי הציבור והמסחר שיבחרו.

המלצות לתהליך (4)

תמיכה באוכלוסיות מיוחדות

המצב כיום

- במתחם רוב של אוכלוסייה מוחלשת בעלת רקע סוציו-אקונומי נמוך.
- 36% מהנשאלים דיווחו שחי עימם בן משפחה עם צרכים מיוחדים.
- 91 משפחות במתחם מוכרות ומטופלות ברווחה. מנתוני מחלקת הרווחה קיימים בעלי מוגבלויות נוספים שאינם מטופלים על ידם.
- 25% מהנשאלים מעל גיל 65.

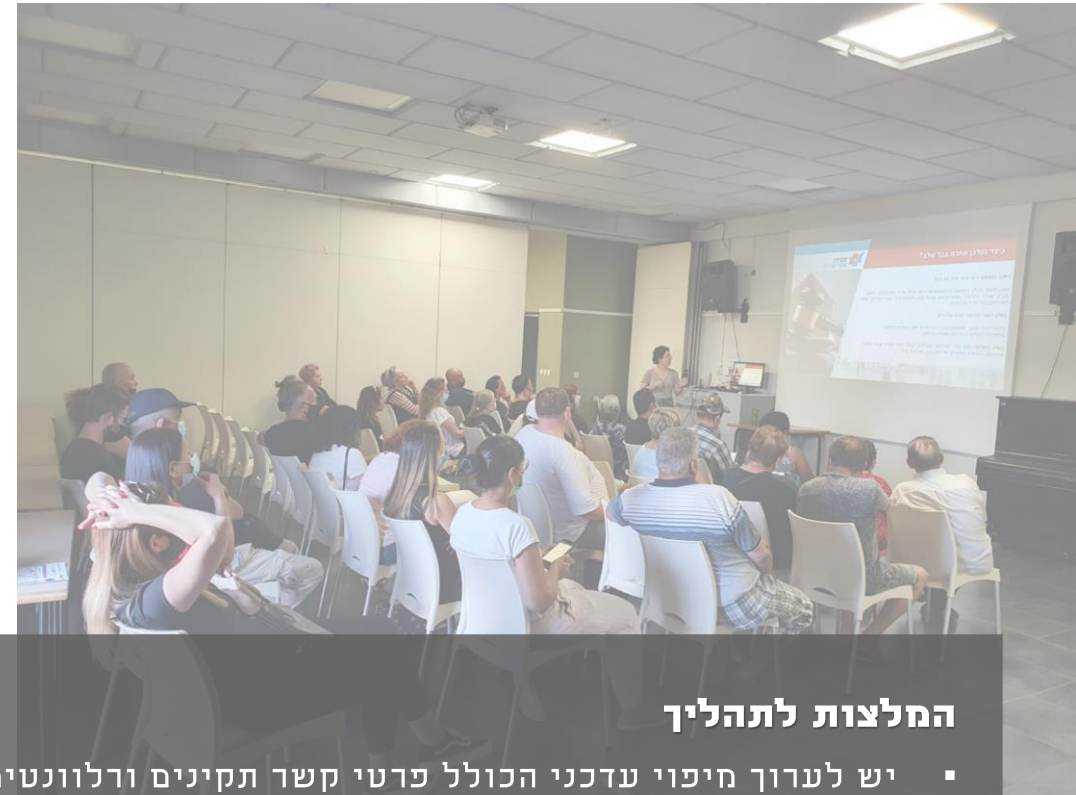
המלצות לתהליך

- ליווי סוציאלי צמוד לעריכת תוכניות פרטניות לבעלי הצרכים המיוחדים והקשישים, לקראת שלב הפינני, מעבר לדירה הזמנית וחזרה לדירה החדשה, בשיתוף בני המשפחה המלווים. מומלץ לפעול בשיתוף עם אגף הרווחה והעו"ס המתחמה באוכלוסייה ותיקה ו/או עו"ס עם התמחות בין-דורית לסיוע לאוכלוסייה המתבגרת. בין היתר מומלץ כי התכנית תכלול סיוע באריזה ופריקה במעברים בין הדירות, סיוע בהתאקלמות בסביבת החיים החדשה (כגון היכרות עם תחבורה ציבורית רלוונטית, מועדון יום לקשיש, היכרות עם קופ"ח ומכולת בקרבת הבית), סיוע בהעברת חשבונות הבית לדירה החדשה (כגון: חשמל, מים וארנונה).
- מינוי נציג/ים מטעם הוותיקים ובעלי הצרכים המיוחדים לנציגות המתחם למעורבות והשפעה על התהליך והתכנון.
- שמירה על קשר רצוף וישיר עם ותיקי המתחם באופן ישיר / עקיף באמצעות בן משפחה מלווה את התהליך לכל אורכו.



המצב כיום

- דיירי הדיור הציבורי מהווים כ-16% מאוכלוסיית המתחם (43 יחידות מתוך 270).
- במאי 2022 נערך כנס הסברה מטעם המינהלת להתחדשות עירונית ושותפים נוספים לדיירי הדיור הציבורי. בכנס השתתפו 5 דיירים וכ-30 מתוכם ממתחם נחמיה (חלק מהם היו זוגות מאותה יחידה).
- היעדר שיתוף פעולה של דיירי הדיור הציבורי לקידום צרכים משותפים – כיום כלל דיירי פועלים באופן פרטני לחול עמידר בבעיות פרטניות. עם זאת האפיון מעלה קשיים משותפים כגון חוויית שירות נמוכה וחוסר מענה לפניות. נסיון מלמד כי התארגנות פרטים לידי קבוצה יכולה לסייע לקידום צרכים משותפים ולהגברת הפוטנציאל למימושם וכן מסייעת למערכות גדולות לאפשר חווית שירות טובה ויעילה יותר.



המלצות לתהליך

- יש לערוך חיפוי עדכני הכולל פרטי קשר תקינים ורלוונטים לדיירי הדיור הציבורי - מומלץ לפנות לעמידר בבקשה לעדכון הרשימות שנשלחו בעבר ובהתאם לקבל רשימה מעודכנת ורלוונטית לכל הדיירים.
- לאחר חיפוי עדכני של הדיירים במתחם מומלץ לארגן מפגש הסברה נוסף המתמקד, בין השאר, בעידוד ארגון נציגות לדיירי הדיור הציבורי.
- מומלץ לצרף נציגות מטעם דיירי הדיור הציבורי לנציגות המתחמית.

המלצות לתהליך (6)

מנגנון בחירת מיקום דירת התמורה

המצב כיום

- 78% מהמרואיינים דיווחו כי יחסי השכנות במתחם טובים מאוד, חלקם אף ציינו שזה הדבר שהם הכי אוהבים במתחם.
- בקרב משתתפי קבוצת המיקוד עלה באופן מובהק רצון לבחור את מיקום הדירה העתידי בקירוב/ריחוק לשכנים מסוימים.
- 53% מהנשאלים בעלי וותק רב בשכונה הביעו חשש כי תוספת שכנים במתחם החדש תפגע באינטימיות והקהילתיות הקיימת.



המלצות לתהליך

- המשך מיפוי צרכים של בעלי הדירות לגבי פרמטרים משמעותיים עבורם במיקום הדירה במתחם החדש.
- בחינת אפשרויות למנגנון בחירת דירה ע"י הנציגות והיזם, המותאם לצרכים שחופו. ובכפוף לשייכות של הדירה לתת המתחם. מומלץ כי לא יגורו יותר מ-25% תושבים וותיקים באותו מבנה.
- הצגת מנגנון בחירת הדירה לבעלי הדירות ע"י הנציגות והיזם וקבלת הסכמה רחבה לגביו, טרם קידום חתימות נוספות להסכמים סופיים.



המלצות לתהליך (ד)

שימור וחיזוק הקהילתיות במתחם - שוכרים

המצב כיום

- המיפוי מצביע על 74 יחיד לפחות אשר גרים בהם שוכרים.
- 78% מהמרואיינים דיווחו כי יחסי השכנות במתחם טובים מאוד, חלקם אף ציינו שזה הדבר שהם הכי אוהבים במתחם. המרואיינים לא הבחינו בין שכנים שוכרים לבין בעלי דירות.
- אוכלוסיית השוכרים הינה אחת הקבוצות הפגיעות בפרויקטים של התחדשות עירונית, ולרוב אינם מיוזעים באופן פורמלי על קידום התהליך וצרכיהם אינם נלקחים בחשבון בתהליך.



המלצות לתהליך

- מומלץ לעודד ולאפשר לשוכרי דירות המעוניינים בכך לרכוש דירה במתחם החדש, אם באמצעות מתן הנחה ברכישת דירה או באמצעות מתן קדימות לרכישת דירה טרם שיווק הפרויקט. מומלץ כי היזם יפנה לאוכלוסיית השוכרים במתחם בשלב המכירה המקדימה, בה מחירי הדירות בדרייז זולים יותר.
- מומלץ לערוך הכנה לשוכרי הדירות לקראת פינוי המתחם, עיי עו"ס מטעם אגף הרווחה, בעיקר עבור אוכלוסיית הקשישים.



המצב כיום

- 16% מהנשאלים עולים חברית המועצות לשעבר, חלקם זקוקים לתיווך שפתי.
- 36% מהנשאלים דיווחו שחי עימם בן משפחה עם צרכים מיוחדים.
- במתחם רוב של אוכלוסייה מוחלשת בעלת רקע סוציו-אקונומי נמוך.
- 25% מהנשאלים מעל גיל 65.
- 53% מהנשאלים בעלי וותק גבוה בשכונה, אוכלוסייה זאת חוששת מפגיעה במרקם הקהילתי בעקבות הפרויקט.



המלצות לתהליך

- העמדת יועץ חברתי ו/או עו"ס שיסייע לנציגות וליזם בעריכת תכניות פרטניות והוצאה שלהן לפועל, על פי צורך הדיירים. עדיפות לעו"ס עם התמחות בין-דורית לסיוע לאוכלוסייה המתבגרת.
- הכנת תכנית לחפגשי בעלי דירות בתקופת הפינוי – לשימור וחיזוק קשרי השכנות העתידיים וסיוע הדדי להתמודדות עם השינוי. בין היתר מומלץ להוציא עדכונים קבועים לכלל בעלי הדירות על התפתחות תהליך הבניה אחת ל-3 חודשים, לערוך סיור מאורגן במתחם הבניה – להיכרות עם התקדמות התכנון ויצירת תחושת שייכות וגאווה בפרויקט.
- קיום מפגשים לכל בניין בנפרד בנוכחות היועץ החברתי/עו"ס, עו"ד הדיירים והיזם להצגת התכנית וקבלת משוב בהתאם לצרכי התושבים.
- קיום מפגש חגיגי לכלל המתחם ופרסום התכנית המוסכמת ושלבי התהליך הבאים.



המצב כיום

- במתחם 7 יחידות מסחר, כולן עצמאיות (לא רשת קמעונית).
- בראיונות שנערכו עם בעלי העסקים עלו חששות מהתהליך כגון:
מציאת מקום חלופי המתאים לצרכי החנות, קושי בהעברת הציוד הרב למקום החדש, חשש מהפסד כספי ואובדן לקוחות בשל שינוי המיקום.
- מראיונות שנערכו עם בעלי העסקים עלה כי הם מפעילים את העסק שנים רבות, מרוצים ממיקומו וישמחו להפעיל אותו גם במתחם החדש.
- התכנית המוצעת כוללת תוספת של שטח מסחר שעיקרו בחזית מסחרית ברחוב נורדאו.



המלצות לתהליך

- חומלץ להעניק לבעלי הנכסים ובעלי העסקים סיוע באמצעות ליווי עסקי לתקופת הפינוי לקראת העברת העסק. חומלץ לבחון אפשרות לסיוע ע"י גורמים עירוניים כגון סוכנויות לעסקים קטנים וכיו"ב, וכן ע"י גורמים משלתיים כגון מעו"ף וכיו"ב.
- חומלץ לאפשר, ואף להציע לעגן בפרויקט מנגנון של עדיפות והקלה על חזרתם של העסקים המקוריים למתחם – בין אם במנגנונים של זכות ראשונים, הנחה, מכירה מוקדמת, חוזים עתידיים וכיו"ב.

המצב כיום

- בעלי הדירות כיום יהיו מיעוט במתחם החדש ואוכלוסיית המתחם החדש תכלול רוב של שכנים חדשים.
- 53% מהנשאלים עם וותק גבוה בשכונה, אוכלוסייה זאת חוששת מפגיעה במרקם הקהילתי במתחם החדש.
- מתחמי פינוי בינוי נוטים לייצר ניכור בין השכנים בשל עירוב אוכלוסיות ותיקות וחדשות בעלות ציפיות וצרכים שונים מהחיים במתחם החדש – אלה עלולים להביא להתדרדרות מצבו הפיסי והחברתי של המתחם.

המלצות לתהליך

- מומלץ לערוך פעילות קהילתית יזומה שתעודד חיבור מוצלח בין התושבים הוותיקים לחדשים כגון: עריכת סיור בשכונה, המובל ע"י תושבי המתחם לרוכשי הדירות החדשות, מפגש משותף ליצירת חזון משותף לחיים במתחם החדש ועריכת תקנון בית משותף.



המצב כיום

- בעלי הדירות כיום יהיו מיעוט במתחם החדש ואוכלוסיית המתחם החדש תכלול רוב של שכנים חדשים.
- 53% מהנשאלים עם וותק גבוה בשכונה, אוכלוסייה זאת חוששת מפגיעה במרקם הקהילתי במתחם החדש.
- מתחמי פינוי בינוי נוטים לייצר ניכור בין השכנים בשל עירוב אוכלוסיות ותיקות וחדשות בעלות ציפיות וצרכים שונים מהחיים במתחם החדש – אלה עלולים להביא להתדרדרות מצבו הפיסי והחברתי של המתחם.

המלצות לתהליך

- סיוע בהקמת ועד בית הכולל נציגים ותיקים.
- סיוע בהקמת קבוצת פעילים, המורכבת מתושבים ותיקים ורוכשי דירות חדשים, שתעסוק באיכות החיים המשותפים ותהיה גורם שהתושבים יודעים לפנות אליו כאשר ישנו חיכוך.
- יצירת קשר עם מרכז הגישור בקהילה לסיוע בדיאלוג בין האוכלוסיות ובקבוצת הפעילים.
- סיוע ביצירתה ותחזוקתה של תרבות של פעילות קהילתית משלבת בבניין שתהא אטרקטיבית לכל הדיירים (סביב חגים, וכיו"ב).



המצב כיום

- צפיפות מרובה בבית הכנסת המשמש את תושבי המתחם ותושבי שכונת לב המושבה הסמוכה לו.
- אחוז גבוה של אוכלוסייה מסורתית במתחם (75% כולל דתיים).
- מהאפיון עולה כי בית הכנסת מתפקד, בין היתר, כמרחב לאינטראקציות קהילתיות משמעותיות.
- רצון גבוה של גבאי בית הכנסת לשדרוג המבנה.

המלצות לתהליך

- מומלץ לבחון אפשרויות לשדרוג והגדלת המבנה הפיסי של בית הכנסת ו/או מתן מענה לצרכים השונים המתקיימים כיום בבית הכנסת: אירועים משפחתיים, ימי הולדת וכד'.
- מומלץ לבחון אפשרויות אלה בשיתוף גבאי בית הכנסת, על מנת להתאים את המענים לקהילה, ככל האפשר.

ריכוז המלצות לתהליך



הסוגייה	המלצות
איחוי הקרע בין הקבוצות השונות הפועלות במתחם	הכנסת יועץ חברתי ומגשר לאיחוי הקרע בין נושי הדיירים וסיוע לעבודה משותפת ובניית הסכמות על עקרונות הפרויקט ועבודה מאורגנת. גורם מומלץ לביצוע: מינהלת להתחדשות עירונית. עבודה עם הנציגות הקיימת, שכבר פועלת במתחם, ועיבוי הנציגות בהליך מוסדר. גורם מומלץ לביצוע: מינהלת להתחדשות עירונית ולא יועץ חברתי. ידוע תושבי המתחם לגבי תכנית העבודה המוסכמת לרבות פרטי קשר של הגורמים המקצועיים לליווי וסיוע בתהליך. גורם מומלץ לביצוע: מינהלת להתחדשות עירונית ו/או יועץ חברתי בשיתוף פעולה ותיאום עם שאר הגורמים.
הסברה עירונית לתהליך פינוי-בינוי והנכחת המינהלת ככתובת רלוונטית ומסייעת	יצירת מערך הסברה ממוקד לתהליך פינוי-בינוי, תפקיד המנהלת, ונוסחת התמורה. גורם מומלץ לביצוע: מינהלת להתחדשות עירונית, מנהלי הפרויקט בתיאום עם נציגות המתחם, עוה"ד ויזמים. פרסום מסקנות המינהלת ותכנית העבודה הצפויה במתחם לאור האפיון החברתי. גורם מומלץ לביצוע: מינהלת להתחדשות עירונית, מנהלי הפרויקט בתיאום עם נציגות המתחם, עוה"ד ויזמים. עריכת מפגש בעלי דירות להצגת האופן בו נשקלו הסוגיות החברתיות וההמלצות לתכנון ובאיזו אופן יושמו בתכנית.
הסדרת תהליכי השתתפות ציבור	המשך מיפוי צרכים של יחידות המסחר במתחם ובעלי העסקים במתחם ועדכון לגביי סטטוס הפרויקט. יש לבנות מתווה פעולה לתקופת הבניה והלטמיע אותה בהוראות התכנית. גורם מומלץ לביצוע: מינהלת להתחדשות עירונית ומנהלי הפרויקט. חיבור אוכלוסיות מובחנות לתהליכי השתתפות ציבור ע"י תרגום כנסים ועדכונים חשובים לשפה רוסית, תיאום שוטף עם חברת עמידר ביחס לדיירי הדיור הציבורי והזמנת הדיירים לכלל מפגשי שיתוף הציבור. גורם מומלץ לביצוע: מינהלת להתחדשות עירונית ומנהלי הפרויקט. קידום תהליכי שיתוף ציבור עם תושבי המתחם וסביבותיו בנוגע לעירוב שימושים ומרקם שירותי הציבור והמסחר שיבחרו. גורם מומלץ לביצוע: מינהלת להתחדשות עירונית ומנהלי הפרויקט.



ריכוז המלצות לתהליך



הסוגייה	המלצות
תמיכה בדיירי הדיוור הציבורי	עדכון והשלמת מיפוי דיירים הדיוור הציבורי במתחם, מומלץ לפנות לעמידר להשלמת פרטי הקשר. גורם מומלץ לביצוע: מינהלת להתחדשות עירונית, ומנהלי הפרויקט. גורם מומלץ לביצוע: מנהלי הפרויקט בסיוע היועץ החברתי. עידוד דיירי עמידר להצטרפות לפעילות הנציגות מתחמית.
גיבוש מנגנון בחירת מיקום דירת התמורה	המשך מיפוי צרכים של בעלי הדירות לגבי פרמטרים משמעותיים עבורם במיקום הדירה במתחם החדש. גורם מומלץ לביצוע: נציגות, עו"ד מייצגי הדיירים בסיוע של יועץ חברתי. גורם מומלץ לביצוע: נציגות, עו"ד מייצגי הדיירים והיזם. הצגת מנגנון בחירת מיקום דירת התמורה לבעלי הדירות וקבלת הסכמה רחבה לגבי, טרם חתימות בעלי דירות על הסכמים סופיים.
שימור וחיזוק הקהילתיות במתחם - שוכרים	מומלץ לעודד ולאפשר לשוכרי דירות המעוניינים בכך לרכוש דירה במתחם החדש, אם באמצעות מתן הנחה ברכישת דירה או באמצעות מתן קדימות לרכישת דירה טרם שיווק הפרויקט. מומלץ כי היזם יפנה לאוכלוסיית השוכרים במתחם בשלב המכירה המקדימה, בה מחירי הדירות בד"כ זולים יותר. גורם מומלץ לביצוע: המינהלת להתחדשות עירונית, נציגות, היזם. מומלץ לערוך הכנה לשוכרי הדירות לקראת פינוי המתחם, בעיקר עבור אוכלוסיית הקשישים. גורם מומלץ לביצוע: עו"ס מטעם אנף הרווחה.
הכנת תשתית לשימור הקהילתיות בתקופת הבניה	העמדת עו"ס שיסייע לנציגות וליזם בעריכת תכניות פרטניות והוצאה שלהן לפועל, על פי צורך הדיירים. גורם מומלץ לביצוע: עו"ס/יועץ חברתי, עדיפות לעו"ס עם התמחות בין-דורית לסיוע לאוכלוסייה המתבגרת. קיום מפגש חגיגי לכלל תושבי המתחם לקראת הפינוי לטובת פרסום התכנית המוסכמת ושילוב התהליך הבאים. הכנת תכנית למפגשי בעלי דירות בתקופת הפינוי - לשימור וחיזוק קשרי השכנות העתידיים וסיוע הדדי להתמודדות עם השינוי. בין היתר מומלץ להוציא עדכונים קבועים לכלל בעלי הדירות על התפתחות תהליך הבניה אחת ל-3 חודשים, לערוך סיור מאורגן במתחם הבניה - להיכרות עם התקדמות התכנון ויצירת תחושת שייכות וגאווה בפרויקט. מומלץ לקיים מפגשים לכל בניין בנפרד בנוכחות היועץ החברתי/עו"ס, עו"ד הדיירים והיזם להצגת התכנית וקבלת משוב בהתאם לצרכי התושבים. גורם מומלץ לביצוע: יזם, עו"ד דיירים, דנציגות, אחראי קשרי קהילה מטעם היזם/או יועץ חברתי.



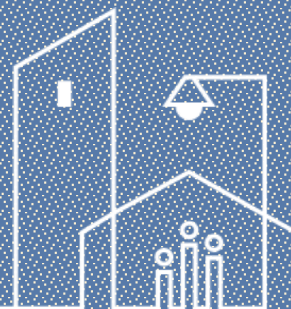
ריכוז המלצות לתהליך



הסוגייה	המלצות
ליווי בעלי הנכסים ובעלי העסקים לקראת השינוי	מומלץ להעניק לבעלי הנכסים ובעלי העסקים סיוע באמצעות ליווי עסקי לתקופת הפינוי לקראת העברת העסק. גורם מומלץ לביצוע: מומלץ לבחון אפשרות לסיוע ע"י גורמים עירוניים כגון סוכנויות לעסקים קטנים וכיו"ב, וכן ע"י גורמים ממשלתיים כגון מע"ף וכיו"ב.
הכנת תשתית מיטבית ליחסי שכנות באכלוס המתחם	מומלץ לערוך פעילות קהילתית יזומה שתעודד חיבור מוצלח בין התושבים הוותיקים לחדשים כגון: עריכת סיור בשכונה, המובל ע"י תושבי המתחם לרוכשי הדירות החדשות, מפגש משותף ליצירת חזון משותף לחיים במתחם החדש ועריכת תקנון בית משותף. גורם מומלץ לביצוע: עו"ס קהילתי מאגף הרווחה ו/או יועץ חברתי.
חיבור בין אוכלוסיית המקור לאוכלוסייה החדשה באכלוס	סיוע בהקמת ועד בית הכולל נציגים ותיקים. גורם מומלץ לביצוע: עו"ס מאגף הרווחה ו/או יועץ חברתי.
בחינת תפקוד ומענה לקהילת בית הכנסת הצמוד למתחם	מומלץ לבחון אפשרויות לשדרוג והגדלת המבנה הפיסי של בית הכנסת ו/או מתן מענה לצרכים השונים המתקיימים כיום בבית הכנסת: אירועים משפחתיים, ימי הולדת וכד'. גורם מומלץ לביצוע: מחלקת מבני ושירותי ציבור בעיריית נס ציונה.
	מומלץ לבחון אפשרויות אלה בשיתוף גבאי בית הכנסת, על מנת להתאים את המענים לקהילה, ככל האפשר. גורם מומלץ לביצוע: מחלקת מבני ושירותי ציבור בעיריית נס ציונה בשיתוף עם עו"ס שכונתי או גורם קהילתי רלוונטי.

המלצות ביניים (למימוש חיידי)

פרק זה כולל המלצות למינהלת להתחדשות עירונית, מנהלי הפרויקט וגורמי העיריה במטרה לאחות את הקהילה הקיימת, לחזק את אמון הדיירים במימוש התהליך תוך הגברת שיתוף הפעולה בין הגורמים ולשפר את איכות החיים הקיימת עד למימושו של הפרויקט



המלצות ביניים (למימוש חיידי) (1)

הקמת חנגנונים קהילתיים לשיפור החיים בשכונה



המלצות למימוש חיידי

- הקמה מחודשת של ועד השכונה בסיוע של גורם עירוני קהילתי ו/או יועץ חברתי – הועד יפעל לקידום היבטים חברתיים ופיסיים בשכונה תוך פיתוח שגרת עבודה בינו לבין אגפים נוספים, יהווה כתובת עבור התושבים ועבור גורמים עירוניים. בכוחה של פעולה זו להגביר את החוסן הקהילתי בשכונה, איכות החיים בשכונה כבר היום וכן את ארון התושבים במימושו של הפרויקט.

- סיור משותף עם נציגים מאגפי העירייה הרלוונטיים, ועד השכונה ודיירים מהמתחם להכרת המפגעים והקשיים בשכונה. בהתאם, גיבוש תכנית עבודה משותפת ומוסכמת לשיפור פני השכונה.

- הפניית משאבים להעמדת תקן של עובד קהילתי לשכונה – עובד סוציאלי קהילתי אשר יהיה ארון על סיוע לתושבים ולגורמים העירוניים בהוצאת התכניות אל הפועל, יתן מענה לפניות דיירים וסייע בשיפור התקשורת בין כלל הגורמים.

המצב כיום

- המתחם כשכונה – תושבי מתחם נחמיה תופסים את המתחם כשכונה.
- משבר ארון של התושבים בגורמים עירוניים המבוסס על ניסיונות העבר והווה מול העירייה.
- 83% מהנשאלים דיווחו על תחושת הזנחה מצד העירייה, 20% דיווחו על תחושת קיפוח ביחס למשאבים המושקעים בשכונות העוטפות את המתחם.
- בעבר פעל ועד שכונה לשביעות רצון התושבים. הועד התפרק לאחר שנתקל בקשיים.
- אין כיום גורם קהילתי הפועל במתחם נחמיה, העירייה מספקת בעיקר תמיכה סוציאלית דרך הרווחה מול אוכלוסיות רווחה. באזור זה פועלות 3 עובדות סוציאליות מתחומי נוער, משפחה ואוכלוסייה מזדקנת.

המלצות ביניים (למימוש חיידי) (2)

חיתוג המתחם וקידום תודעה חיובית כלפיו

המצב כיום

- כמחצית מהדוראיינים דיווחו שאין ועד בית בבניין שלהם.
- תושבי העיר מחזיקים בתדמית שלילית כלפי אזור מתחם נחמיה.
- כ-20% מהדוראיינים ציינו שהשכונות הצמודות בעלות תדמית חיובית יותר, מטופחות ומאכלסות אוכלוסייה חזקה יותר.
- אחד האתגרים החברתיים במתחמי פינוי-בינוי לאחר האיכלוס הוא פער בין וותיקים לחדשים, לרוב על בסיס פערים סוציו-אקונומיים, תחושת שייכות ובעלות ותרבות דיור.



המלצות למימוש חיידי

- סיוע בהקמת וועדי בתים בבניינים הקיימים - סיוע של עובד קהילתי/ גורם רלוונטי מאגפי העירייה. פעולה זו עשויה להגביר את רווחת התושבים כיום ולייצר שגרות פעולה אזרחיות שיהוו תשתית לחיים במתחם החדש.
- הקצאת משאבים עירוניים ליוזמות של תושבי המתחם לשיפור החיים בשכונה - מומלץ לאפשר יוזמות אלה באמצעות קול קורא של התושבים לפעולה במרחב הציבורי הפיסי והחברתי. יש ללוות יוזמות אלה להגדלת יישומן בפועל.
- דברור ותקשור השינויים והפעולות בקרב תושבי השכונה והציבור הרחב - אם באמצעות תיעוד הפעולות לשיפור פני המרחב הציבורי ופרסומן בעיתונות המקומית (האפיון החברתי הראה כי העיתונות היא גורם משמעותי המעצב תודעה בעיר), עריכת סיורים פתוחים לאנשי מקצוע ותושבים מכלל העיר ע"י ועד השכונה ו/או תושבים המעורבים ביוזמות אלה וכד'. כל זאת ליצירת שינוי תודעתי ופיתוח תודעה קהילתית של שכונה שכדאי ונעים לגור בה.



המלצות	הסוגיה
הפניית משאבים להעמדת תקן של עובד קהילתי לשכונה אשר יהיה אמון על סיוע לתושבים ולגורמים העירוניים בהוצאת התכנית אל הפועל. גורם מומלץ לביצוע: רשות מקומית ו/או מינהלת להתחדשות עירונית.	הקמה מחודשת של ועד השכונה שפעל בעבר בשכונה. הקמת מנגנונים קהילתיים לשיפור החיים בשכונה גורם מומלץ לביצוע: עו"ס קהילתי מאגף רווחה / גורם קהילתי עירוני.
דברור ותקשור השינויים והפעולות שנעשות לשיפור פני הרחוב ליצירת שינוי תודעתי ופיתוח תודעה קהילתית של שכונה שכדאי ונעים לגור בה. גורם מומלץ לביצוע: יום, רשות מקומית ו/או מינהלת להתחדשות עירונית.	סיוע בהקמת וועדי בתים בבניינים הקיימים. גורם מומלץ לביצוע: עו"ס קהילתי מאגף רווחה / גורם קהילתי עירוני. יצירת תודעה חיובית – פנימית וחיצונית – ביחס למגורים ולתדמית המתחם

הקצאת משאבים עירוניים ליוזמות של תושבי המתחם לשיפור החיים בשכונה – מומלץ לאפשר יוזמות אלה באמצעות קול קורא של התושבים לפעולה במרחב הציבורי הפיסי והחברתי. יש ללוות יוזמות אלה להגדלת יישומן בפועל.

גורם מומלץ לביצוע: רשות מקומית ו/או מינהלת להתחדשות עירונית.



חברי צוות הייעוץ החברתי מבקשים להודות לכל בעלי הדירות במתחם נחמיה על שיתוף הפעולה, הפתיחות והנכונות להכניס אותנו לביתכם, לשתף ולשוחח אתנו. תודה מיוחדת לחברי נציגויות הדיירים במתחם, שסייעו רבות ביצירת קשר עם בעלי הדירות במתחם, שיתפו ברקע לתהליך במתחם מנקודת מבטם, עבדו בשיתוף פעולה מלא עם צוות היועצים החברתיים והיו כתובת זמינה ונעימה לכל שאלה ועניין.

תודה לחברי צוות הפרויקט: יובל מימונה, נעמה אפרתי מחברת וקסמן-גוברין-גבע ואדריכל רועי מאור ממשד מנספלד-קהת אדריכלים, ששיתפו בנעשה במתחם מנקודת מבטם וסייעו באיסוף מידע והמסמכים. תודה לעוה"ד מייצגי הדיירים במתחם שסיפקו מידע רלוונטי על תהליך ההתארגנות במתחם וכן למנהלי הפרויקט מטעם החברות היזמיות ששיתפו בנקודת מבטם בנוגע לתהליך.

תודה גדולה לצוות המנהלת להתחדשות עירונית נס ציונה: איציק מויאל, מנהל תחום חברה וקהילה ולנה פייפרמן-שחר, ראש המינהלת, על הזמינות והנכונות לעבודה משותפת לאורך הדרך ובעיקר על האמון שנתנו בנו לאורך הדרך ועל מרחב פעולה מלא ומקצועי במהלך תהליך המיפוי והאפיון.

אנו מקווים כי נספח זה יהווה כלי עזר בידי כלל הגורמים לעבודה משותפת ומיטבית בהמשך הדרך.

בברכת הצלחה
צוות היועצים החברתיים של STREETLIGHT

תודות

