



מבוא

מתחם שער יוספטל בבת ים הולך לעבור תהליך משמעותי של התחדשות עירונית. מהלך זה החל לפני מספר חודשים וממשיך ביתר שאת בימים אלה. חלק משמעותי וחשוב בתהליך התכנוני הוא התיכנון המשותף. המסגרת זו נערך מפגש תושבים ביום חמישי 7.12.17 באשכול פיס שבעיר. למפגש הזמנו כל תושבי השכונה בעזרת פליירים שפוזרו בכל כניסות הבניינים בשכונה, וכן בעזרת טלפונים שנעשו לכל אותם תושבים שכתובותיהם היו בידי המארגנים. המפגש החל בשעה 18:30 ונמשך כשעתיים. סה"כ השתתפו במפגש כ-65 תושבים ותושבות. דו"ח זה מתאר המפגש ומסוכמים בו עיקרי הדברים שנאמרו ונכתבו ע"י התושבים. הניתוח הינו ניתוח בשיטה האיכותנית, ניתוח שאינו סטטיסטי, אלא מביא את עיקרי האמירות שנאמרו בכתב ובע"פ ע"י התושבים במפגש.

פנינו בינוי
מתחם יוספטל

מתחם יוספטל מתחדש, מודרנים לבוא ולהשפיע!

הנכם מוזמנים לכנס תושבים בנושא פרויקט פנינו בינוי
במתחם יוספטל, בהשתתפות מר ראש העיר יוסי בכר.

מזכנית:

- הנגזרת המחוקקת והסדר על התחליף מן מתחם העיר - מר גורי נדלר
- פתוחה וברכות - מר ראש העיר יוסי בכר
- ד"ר דפנה ברוך - שאלות ותשובות

חברים לאותנו

בת-ים העתיד של גוש דן בהתחדשות

המפגש יתקיים באשכול פיס, רח' הדקל 5
ביום חמישי 7/12/17 בשעה 18:30

שאלות? התחברו אלינו בטלפון:
05-5215215 - עמית
או במייל: office@log-pm.com

וזהו זה!

משתתפים:

- יוסי בכר - ראש העיר בת ים
- גורי נדלר - ס' מהנדס העיר
- לביא היציג והגר בן שלמה - אגף מהנדס העיר
- אסף - מנהל מינהלת להתחדשות עירונית בת ים.
- יפעת מנקוביץ' - מנהלת הפרויקט - לוג ניהול פרויקטים
- עמית זולוטרכסקי - לוג ניהול פרויקטים
- אדר סקר ויעל סאגה - אדריכלי התכנית, הפלטפורמה העירונית
- ד"ר דפנה בן ברוך - יועצת חברתית ושיתוף ציבור

מטרות המפגש

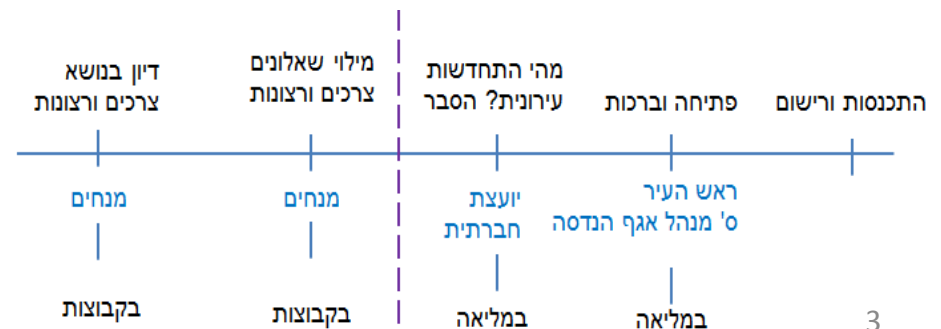
- **ליידע** - בדבר התחדשות עירונית במתחם.
- **להסביר** - מהי התחדשות עירונית (כללי).
- **לשמוע**- מה הם הצרכים והרצונות של התושבים.
- **לקדם** בניית אמון עם התושבים.
- **לזהות** התנגדויות.

מבנה המפגש:

חלק ראשון - נערך במליאה.
חלק זה כלל:

- ברכות מראש העיר - יוסי בכר
- הסבר מקיף על התחדשות עירונית -ד"ר דפנה בן ברוך
- הסבר על התחדשות עירונית בבת ים- מסגן מנהל אגף הנדסה - גורי נדלר

חלק שני- עבודה בקבוצות מונחות מילוי שאלונים ודיון בתמונת העתיד של המתחם.



חלק ראשון - מהי התחדשות עירונית?

בחלק זה הוצגה מצגת (מצ"ב), בה הוסבר לתושבים מהי התחדשות עירונית באופן כללי. הוסבר ההבדל בין תהליכים של "פינוי- בינוי" לבין תמ"א 38.

כמו כן הוסבר מהו התהליך התיכנוני, ונאמר שהוא יקח כשנה. הוסבר, לאחריו, נכנסים לשלב ה"הפקדה" בו התוכנית מופקדת בוועדות התיכנון והבניה (מקומית ומחזית), כדי לקבל אישור. תהליך קבלת האישור של התוכנית יכול לקחת מספר שנים.

ראש העיר בדבריו, הדגיש שהפרויקט בידיים של הדיירים! הנכס שלהם, ולכן אם הם לא יסכימו או יתקדמו, לא יקרה דבר.

יפעת, מנהלת הפרוייקט, הדגישה את תפקידו של מנהל הפרוייקט בשמירת הקשר עם התושבים והחשיבות בהעברת אינפורמציה לדיירים. ציינה כי יהיו שלושה מפגשים נוספים עם כלל התושבים וביניהם יהיו מפגשי ביניים. כמו כן ביקשה את עזרת הנוכחים בהעברת הודעות ומסרים לשאר התושבים.

גורי נדלר- ס' מנהל אגף הנדסה הסביר והראה כיצד מתחם יוספטל הוא חלק ממהלך כולל של התחדשות עירונית בכל העיר בת ים.



חלק שני - עבודה בקבוצות מונחות למילוי שאלונים ובניית תמונת עתיד של המתחם

בחלק זה התפזרו התושבים ל-2 קבוצות. לכל קבוצה היה מנחה מקצועי. התושבים התבקשו לענות על שני שאלונים, האחד המתייחס ליחסם לנושא התחדשות עירונית והשני עוסק בתמונת העתיד של המתחם ולכתוב איך, לדעתם, צריך להיראות האזור, תוך התייחסות לנושאים: מגורים, מבני ציבור, מרחב ציבורי, תחבורה ונגישות מסחר ותעסוקה.

בכל קבוצה נעשו הפעולות הבאות:

שלב א- כל תושב התבקש למלא שאלון סגור (מצ"ב כנספח), אנונימי, ובו שאלות הקשורות ליחסו לנושא ההתחדשות העירונית.

שלב ב- כל תושב קיבל דף ובו מילא באופן חופשי איך לדעתו צריך המתחם להיראות בעתיד, בהתייחס לנושאים המרכזיים של התיכון.

שלב ג- נערך דיון בקבוצה, בו נשאלו המשתתפים מה הם אוהבים בשכונתם, ואח"כ, כיצד היו רואים את המתחם בעתיד. הרעיונות שהועלו ע"י חברי הקבוצה נכתבו על גבי פלקט גדול.

מתודולוגיה - השאלונים וכן הפלקטים נאספו ונותחו בניתוח איכותני, שעיקרו, הבאת עיקרי הדברים ולא בחינה סטטיסטית או מספרית אחרת.

כיצד יראה מתחם שער יוספטל בעתיד?

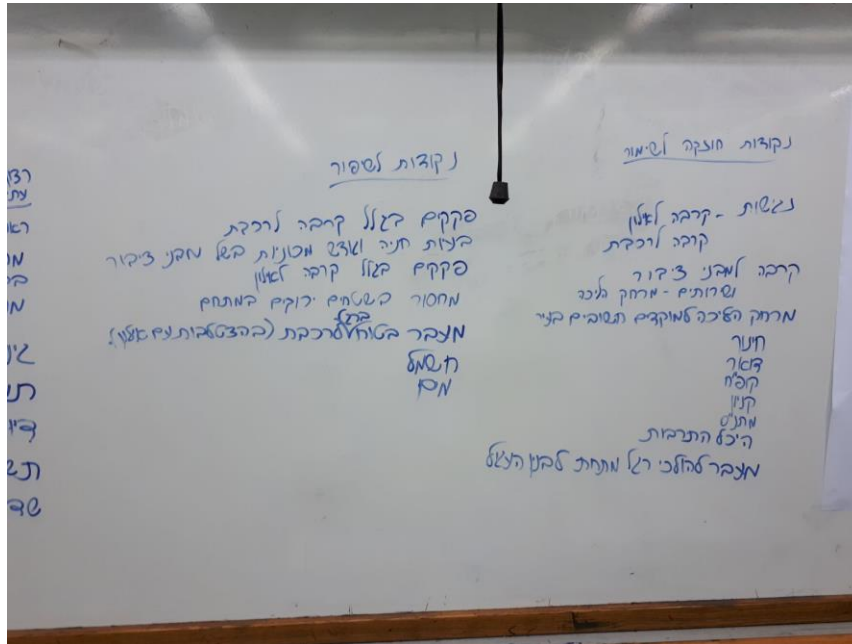
מסחר ותעסוקה	תחבורה ונגישות	מרחב ציבורי	מבני ציבור	מגורים
<p>* חנויות - יוקר מ 1</p> <p>* חנויות לא ממונים</p> <p>* מסחר יבב</p> <p>* חנויות כניסה</p> <p>* חנויות עסקים</p> <p>* חנויות בידור ופנאי</p>	<p>* ציבורי ונגישות</p> <p>* חנויות לא ממונים</p> <p>* מסחר יבב</p> <p>* חנויות כניסה</p> <p>* חנויות עסקים</p> <p>* חנויות בידור ופנאי</p>	<p>* חנויות לא ממונים</p> <p>* חנויות לא ממונים</p> <p>* חנויות לא ממונים</p> <p>* חנויות לא ממונים</p> <p>* חנויות לא ממונים</p>	<p>* חנויות לא ממונים</p> <p>* חנויות לא ממונים</p> <p>* חנויות לא ממונים</p> <p>* חנויות לא ממונים</p> <p>* חנויות לא ממונים</p>	<p>* חנויות לא ממונים</p> <p>* חנויות לא ממונים</p> <p>* חנויות לא ממונים</p> <p>* חנויות לא ממונים</p> <p>* חנויות לא ממונים</p>

תובנות מרכזיות שעלו מהתושבים

נושאים לשימור

בחלק הראשון של המפגש בקבוצות, התבקשו התושבים לאמר מה היו משמרים במתחם. להלן עיקרי הדברים לשימור:

- חלק מהתושבים מבקשים לשמור על צפיפות נמוכה במתחם.
- היום יש תחושה של נגישות טובה במתחם ולאמצעי תחבורה ומבני ציבור סמוכים כגון: לתחנת הרכבת, למבני ציבור ולמסחר.
- התושבים מבינים שהמיקום אסטרטגי - הם קרובים קרבה לאיילון, לקניון לרכבת.
- התושבים מרגישים שהשכונה שקטה למרות מיקומה המרכזי. מבקשים לשמור על כך.
- התושבים נהנים ממבני ושירותי ציבור רבים וטובים: מתנ"ס, קופ"ח, גנים, ביה"ס ומבקשים שכך ימשיך.
- יש בשכונה שטחים ירוקים שיש לשמרם
- המשתתפים אוהבים את הבניינים הנמוכים יחסית.
- התושבים נהנים כעת מעלות ועד בית נמוכה והיו רוצים שהעלות הנמוכה תישאר.





תובנות מרכזיות שעלו מהתושבים - תמונת עתיד

תמונת עתיד בנושא מגורים

- התושבים ביקשו שיהיה מגוון דירות במתחם, שיתאימו לכל סוגי האוכלוסיה ובעיקר למבוגרים.
 - התושבים ביקשו לשמור על צפיפות נמוכה במתחם
 - המשתתפים ביקשו שיהיה מרחק בין הביניינים, שיאפשר חדירת קרני שמש, רוח ופרטיות לדיירים
 - חלק מהתושבים ביקש מעליות שבת בבניינים
 - היו שביקשו שהבניה והתיכנון יהיו בתקן בניה ירוקה, כולל תשתיות תת קרקעיות וכד'.
 - המשתתפים ביקשו להקים קרן תחזוקה כדי לעזור בתשלומי ועד הבית הגבוהים.
 - עלה הרעיון לשלב דיוריות בתכנית (דירות שמתוכננות כך שניתן לפצל אותן בתקופות שונות של חייהן).
- "בניינים מכל מיני גבהים. בדירה שלא פוגעת במרחב האישי, ז"א שתפתח את החלון לא תראה את השכנה ממול.."** (מדברי תושב).

תמונת עתיד בנושא מבני ציבור

- התושבים ביקשו שיוקמו מבני ציבור שיתנו מענה לאוכלוסיות שונות, דוגמת ציבור דתי (בתי כנסת, בתי ספר וכד וציבור חילוני).
- המשתתפים הדגישו שיש לתת מענה למס' התלמידים שיהיו בעתיד בשכונה.
- חלק מהתושבים ביקשו ש מבני הציבור יהיו רחוקים מבנייני המגורים מפאת רעש אפשרי.

תמונת עתיד בנושא מרחב ציבורי

- התושבים ביקשו שתהיה בשכונה גינה ציבורית גדולה.
- עלה הצורך בגינת כלבים ומתחמי כושר.
- ביקשו שהגינות יהיו במרחק הליכה לילדים
- דובר על הרצון לשפר את השטח הציבורי על ידי שיפור והוספת שטחים פתוחים, וגם על ידי הוספת מוקדי משיכה ציבוריים של פנאי וספורט (מתקני ספורט, מבני ציבור כלל עירוניים, ברכה וכו').

"גינה ציבורית- חשוב לנוף העירוני ותרבות הפנאי" (מדברי תושב).

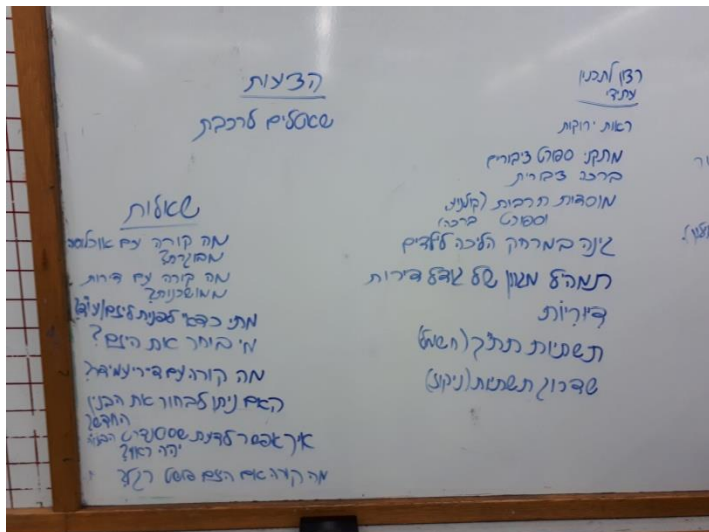
תובנות מרכזיות שעלו מהתושבים - תמונת עתיד

תמונת עתיד בנושא תחבורה ונגישות

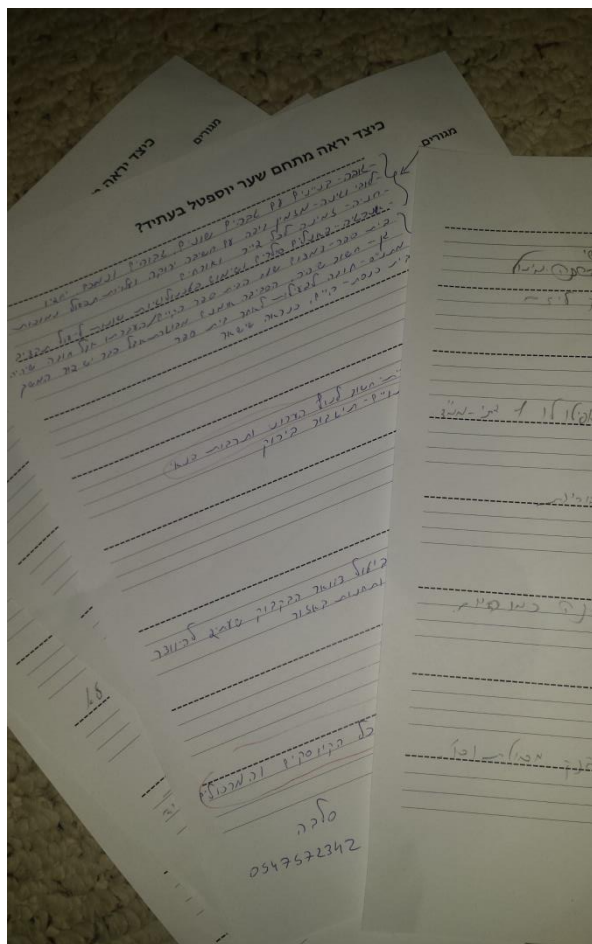
- המשתתפים ביקשו שתהיה יותר מחניה אחת לדירה.
- ביקשו לתכנן חניות לאורחים וחניות לנוסעי הרכבת.
- התושבים ביקשו להסדיר את נושא הכניסות והיציאות מהשכונה (כעת יש שם "צואר בקבוק").
- יש שביקשו שבילי אופניים.

תמונת עתיד בנושא מסחר ותעסוקה

- יצירת מקומות מסחר ותעסוקה לתושבים.
 - שילוב של משרדים בשולי השכונה תוך הפרדת כניסות ויציאות לחניות.
 - יותר מסחר ופחות תעסוקה.
 - יש חשש ממטרדים.
- "ב-40 שנות מגורי בשכונה תעסוקה אף פעם לא מצאתי. ניתן לשיפור רב" (מדברי תושב)



שאלות ונושאים נוספים שעלו במפגש



- התושבים שאלו שאלות רבות לגבי ההתקשרות עם היזם כגון: כיצד עליהם לפעול כרגע, האם יש טעם להתקשר עם יזם כבר עכשיו, האם כדאי ליצור קשר עם עו"ד קודם וכד'?
- משאלות התושבים עולה כי לא ברור כל נושא זכויותיהם מול היזם, וכן מקומה של העירייה בליווי/ מתן מענה לשאלות בעניין זה.
- שאלות רבות נשאלו בעניין הביצוע. יש עדיין בלבול בין שלבי התיכנון והביצוע.
- התושבים ביקשו שהתהליך יתנהל בשקיפות. ביקשו לדעת לו"ז צפוי של הפרוייקט, לקבל את סיכום מפגשי התושבים וכד'. הציעו לפרסם את החומרים בעמוד הבית של העירייה.
- התושבים הציעו לקדם בחירות של ועדי ביניים שייצגו את התושבים בתהליך התיכנוני.



נספח מס 1: שאלון לתושב

תושב יקר, בימים אלה מקודמת על ידי העיריה ומשרד השיכון והבינוי תוכנית להתחדשות עירונית. התוכנית תעסוק בשיפור והתחדשות מבני המגורים וכן התחדשות המרחב הציבורי בשכונה. תוכנית להתחדשות עירונית היא הזדמנות מיוחדת להשפיע על דמות השכונה ולכן, אנו פונים אליך בבקשה לקחת חלק ולהביע את דעתך בנושאים שונים. השאלון משמש לצרכי התכנון בלבד. השאלון מיועד לבני 17 ומעלה, תושבי המקום. תודה על היענותך!

חלק א- פרטים כלליים

סמך/י במעגל את התשובה הנכונה

1. גיל א. בין 17-20 ב. בין 21-30 ג. בין 31-40 ד. בין 41-50 ה. בין 51-60 ו. 61-70 ז. +70
2. מגדר א. זכר ב. נקבה
3. מצב משפחתי א. נשוי/ה ב. גרוש/ה ג. אלמן/ה ד. רווק/ה
4. מספר ילדים א. 0 ב. 1-2 ג. 3-4 ד. +5
5. מס. כלי רכב פרטיים בבעלותי: א. 1 ב. 2 ג. 3 ד. אין
6. ארץ לידה _____
7. הדירה בה אני גר היא בבעלותך או בשכירות?
- א. בבעלותי ב. בשכירות ג. דוור ציבורי (עמידר, עמיגור, דמ"ח) ד. אחר: _____
8. כתובת מייל לזימון למפגש הבא (אפשרי): _____ טל סלולרי _____
9. חלק ב - התחדשות עירונית
האם היית רוצה שיתבצע פרויקט של התחדשות עירונית בבניין שלך?
- א. כן ב. לא ג. לא יודע
10. האם, למיטב ידיעתך, בבניין בו אתה גר יש או היו תכניות להתחדשות עירונית כלשהי? אם כן לאיזו?
 - א. יש כרגע תוכנית לפינוי בינוי
 - ב. יש כרגע תוכנית לתמ"א 38
 - ג. היתה בעבר תוכנית לפינוי בינוי
 - ד. הייתה בעבר תוכנית לתמ"א 38
 - ה. הייתה/יש תכנית איך אינני יודע איזו
 - ו. אין ולא הייתה תוכנית להתחדשות עירונית בבניין שלי



נספח מס 1: שאלון לתושב

אם ענית בשאלה 10 על תשובות א', ב' ג, ד', אנא ענה על 2 השאלות הבאות (12 13).

אם ענית ה' ו' או ז' בשאלה 10 דלג לשאלה 14:

12. מה המצב של התוכנית כרגע?
 א. בשלב הגישושים
 ב. בשלב ההסכמה העקרונית לתכנון (טרום הסכם)
 ג. בשלב ההסכם המפורט
 ד. הפרויקט כרגע בבניה
 ה. הפרויקט הצליח, נבנה והסתיים
 ו. אחר, פרט: _____
13. כמה דיירים להערכתך מדיירי הבניין חתמו על הסכמה?
 א. כולם ב 75% ג. 50% ד. 25% ה. אף אחד ו. לא יודע
14. אם יוחלט לבצע התחדשות עירונית בבניין שלך, מה תעדיף/י: בניית תוספת של 2 קומות על הבניין תוך שיפוצו וחיזוקו מפני רעידות אדמה או הריסת הבניין ובנייה של בניין חדש וגבוה במקומו?
 א. מעדיף/ה תוספת של 2 קומות
 ב. מעדיף/ה הריסת הבניין ובניית בנין חדש וגבוה במקומו
 ג. שניהם באותה המידה
 ד. אף אחד מהם
15. השכונה תהפוך לשכונה גדולה עם בניינים גבוהים. האם לאחר סיום ההתחדשות בשכונה תעדיף/י לחזור לבניין המחודש או לקבל כסף לפי שווי הדירה החדש ולעבור לגור במקום אחר?
 א. אעדיף לחזור לבניין המחודש
 ב. אעדיף לעבור במקום אחר
 ג. שניהם באותה המידה
 ד. אף אחד מהם
16. בבניינים שעברו התחדשות עירונית, דמי הועד הינם כ 400 ₪ למשפחה. האם תוכל/י לשלם דמי ועד אלו?
 א. בטוח שלא ב. חושב/ת שלא ג. חושב/ת שכן ד. בטוח/ה שכן ה. אולי/ לא יודע/ת
17. בבניין בו אני גר יש ועד בית?
 א. כן ב. לא ג. לא יודע