

### מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז מרכז

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

25/02/2026

לאשר את התוכנית

26/05/2026

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך



# מתחם עמרמי

## כפר סבא

## דו"ח חברתי מלא

### עבור



מינהלת התחדשות עירונית  
עיריית כפר סבא



### נכתב ע"י

# people.

חכנון עירוני- חברתי



# מבנה העבודה

**פרק 01 - מבוא ותקציר מנהלים**

**פרק 02 - רקע: היסטוריה, רקע חברתי ורקע תכנוני**

**פרק 03 - אוכלוסייה ודיור: דמוגרפיה, קהילות רגישות וניתוח פרופיל דיור**

**פרק 04 - היבטים מרחביים: מרחב פיזי, שטחים ירוקים ותחבורה**

**פרק 05 - התחדשות: רקע והתארגנות, בעלי מקצוע ועמדות**

**פרק 07 - המלצות קדימה: המלצות תכנוניות ותוכנית ליווי חברתי**





## פרק 01 - מבוא ותקציר מנהלים





## מבוא

הדו"ח החברתי הינו חלק מהמסמכים הנדרשים ע"י המינהלת להתחדשות עירונית בעיריית כפר סבא לטובת קידום תכנית 'פינוי-בינוי' במתחם עמרמי.

מתחם עמרמי מחולק לשתי יוזמות של חברות שונות: אזור רוטשילד ושיכון ושרת. דו"ח זה סוקר את ההיבטים החברתיים של שיכון שרת, ביוזמת 'שלום את נתן', משתי נקודות מבט - כפרויקט עצמאי וכחלק מהמתחם.

מלבד היבטים פיזיים וכלכליים, פרויקט התחדשות עירונית משפיע על היבטים חברתיים ובכוחו להטיב ולשנות את אורח חייהם של האוכלוסייה המתגוררת בו ושל בעלי עניין: שכנים, לקוחות, בעלי עסקים ותושבי השכונה והעיר. באמצעות הדו"ח החברתי, ניתן לזהות סוגיות חברתיות הכרוכות בתהליך, לצמצם השפעות שליליות ולמקסם השפעות חיוביות.

מטרות המסמך הינן הכרות עם המתחם הכולל 31 יח"ד ועם האוכלוסייה המתגוררת בו, זיהוי אתגרים והזדמנויות בקידום התכנית, והערכת התכנות חברתית והמלצות להמשך התהליך.

המסמך נערך על פי הנחיות שהתקבלו מעו"ס עמיה גלילי - מנהלת תחום חברה וקהילה במנהלת ההתחדשות העירונית של כפר סבא, ובהתאם למדריך להכנת דו"ח חברתי במיזמי התחדשות עירונית גרסה 2.0 של הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית.



### נתוני עירייה:

- נתוני ארנונה, עיריית כפר סבא;
- תוכנית מתאר כוללנית כפר סבא, ינואר 2020;
- תיק בניין 2886, הועדה המקומית לבנין ערים, כפר סבא, 1954;
- תכנית שימור כפר סבא, 2015;
- ממ"ג כפר סבא, אתר מידע הנדסי, עיריית כפר סבא.



### נתוני יזם:

- עדכונים ממערכת Get Status;
- טבלת פרטי קשר ומעקב החתמות;
- מכתבי עדכון לבעלי דירות.

### מקורות סטטיסטיים:

- הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, אומדני אוכלוסיה, 2020;
- מדד חברתי כלכלי לפי אזורים סטטיסטיים, 2017.



### נוספים

- תיק תיעוד מקדים, עמרמי 1, שלום אדריכלות ושימור מבנים, אדר' עידו שלום, 2020
- מכון ארלוב, רבי-קומות בישראל: הצעות חדשות למדיניות, 2018
- Yzer, מערכת המידע של אתר יד2

## מקורות מידע

### מקורות המידע נאספו בחודשים ספטמבר עד דצמבר 2021 וכוללים:

#### ראיונות עומק - עם בעלי דירות ודיירים במתחם:

- מתוך 24 יחידות דיור רואיינו 19 תושבים (80%):
  - 5 בעלי דירות מתגוררים (25%)
  - 9 שוכרים (45%)
  - 6 בעלי דירות לא מתגוררים (30%)
- 10 בתי עסק ברדיוס של 100 מ"ר מהמתחם

#### שיחות וראיונות עם אנשי מפתח וגורמים עירוניים:

- נציגות בעלי הדירות במתחם;
- עו"ד בעלי דירות: עו"ד מירב עמר, 'אמנון יהבי';
- המינהלת להתחדשות עירונית: עמיה גלילי, מנהלת תחום חברה וקהילה;
- סמנכ"ל החברה היזמית, 'שלום את נתן': רועי כהן;
- אדריכלית: אדר' עודד לבנון, ניר חן אדריכלים.
- חמדה אביב, מנהלת מרכז הגמלאים ברח' נחשון 9.

#### סקר שכונתי:

- שיחות וראיונות עם 19 תושבים ו-10 נציגי עסקים באזור.



# תקציר מנהלים





# ממצאים חברתיים עיקריים

**דו"ח זה מעלה תמונה חברתית מורכבת אודות דיירי מתחם עמרמי, אשר רבים מהם מתאפיינים בפגיעות גבוהה אל מול תהליך ההתחדשות הצפוי:**

**צרכים מיוחדים:** 36% מדיירי המתחם העידו על מגבלה פיזית או נפשית (בישראל, אנשים עם מוגבלות מהווים 17% מהאוכלוסייה)



נטל הוצאות דיור וסיוע משמעותי: כשני שלישי מהדיירים מוציאים 40% או יותר מהוצאות משק הבית על דיור. 21% (רובם בני הגיל השלישי) מקבלים סיוע בשכר דירה ו/או ממתינים לדיור ציבורי. וותק המגורים הממוצע בשכונה של דיירים אלה הוא 7 שנים.



המתחם מציע מלאי משמעותי של דיור זול להשכרה (דיור בהישג יד "טבעי") ביחס לעיר.



לפי נתוני הארנונה במתחם, 63% מהאוכלוסייה הם שוכרי דירות - שיעור גבוה מאוד ביחס לעיר, בה רק 30% מתגוררים בשכירות. חלק מהשוכרים במתחם העידו כי כבר עברו דירה אחת בגלל יוזמות פיננסי-בינוי בעיר.



כ-39% מהמתגוררים במתחם הם בני הגיל השלישי (+65), נתון גבוה באופן משמעותי מהממוצע העירוני (20%).



אוכלוסייה המאופיינת בהכנסה נמוכה: 71% מהמרוויינים דיווחו שהם מרוויחים עד 9,000 ש"ל למשפחה - הכנסה נמוכה בהרבה מהממוצע בישראל (19,000 ש"ל) ומהממוצע בכפר סבא (25,600 ש"ל) למשפחה.





## פרק 02 – רקע: מיקום, התפתחות המתחם וסקירה חברתית

מיקום המתחם

אבני דרך בהתפתחות המרחב

רקע חברתי

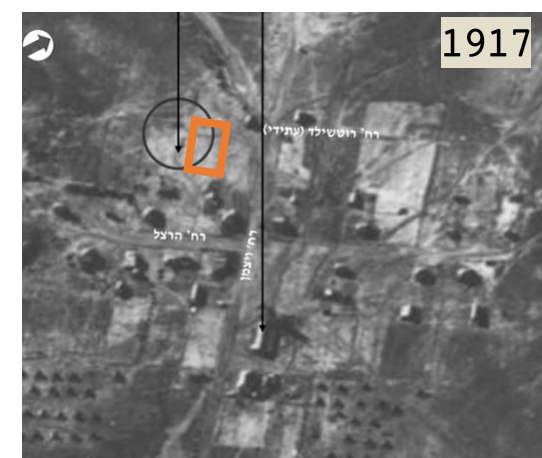
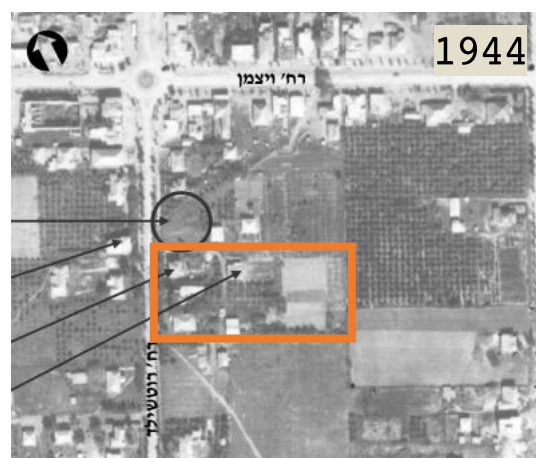
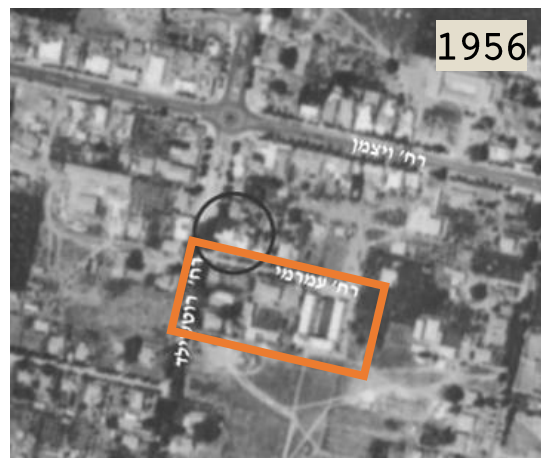
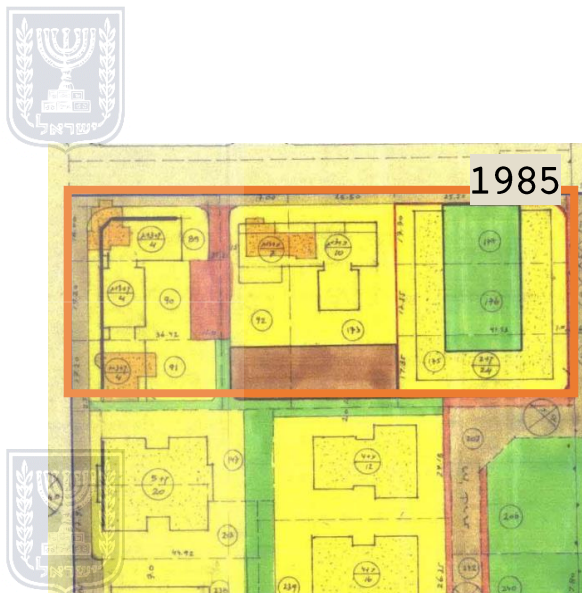
רקע תכנוני





# אבני דרך בהתפתחות המרחב

מתחם עמרמי 



## שנות ה-80

תכנית המתאר לעיר שונתה בשנות ה-80, ואיתה ייעודי הקרקע, שהוסיפו שטח ציבורי מדרום מזרח לשיכון. בפועל, שטח זה נמצא בשימוש פרטי.

התכנית משנת 1985 ותקפה עד היום. כיום מתגוררים בעיר כמאה אלף תושבים.

## שנות ה-60-50

בניית שיכונים הייתה פתרון מקובל ומהיר לעומס שהביאו גלי העלייה. בשנת 1950 נבנה שיכון עמרמי - 810. והבניין נותר כמעט כפי שהיה עד היום.

ב-1962 הוכרזה כעיר, ונכתבה לה תכנית מתאר.

## שנות ה-40

המושבה הוכרזה כ"אזור בניין ערים" והוקמה בה ועדה מקומית לתכנון ובניה, מהראשונות בארץ.

צומת ויצמן רוטשילד הוגדרה כמוקד מבנים מסחריים, והתכנית יצרה חלקות ארוכות וצרות לרחוב ויצמן. עמרמי 2 ורוטשילד 42-38 נבנו.

## תחילת המאה ה-20

בשנת 1903 מוקמת כפר סבא כיישוב, על ידי קבוצת איכרי פתח תקווה, שייעדו אותה לדור ההמשך. בשנת 1913 נבנו בתי הקבע הראשונים, והיישוב הפך למושבה. בשנות ה-20 האוכלוסייה מנתה 500 נפשות. עמרמי 4 נבנה בתקופה זו.



## חלקי המתחם

המתחם מורכב משני תת-מתחמים בעלי 31 יח"ד: שיכון שרת בו פועלת החברה היזמית 'שלום את נתן', ואזור רוטשילד בו פועלת החברה היזמית 'קידר מבנים'. תסקיר זה יתמקד בשיכון שרת, ביוזמת 'שלום את נתן'.

### אזור רוטשילד



7 יח"ד דיור במערב התכנית, יחידת מסחר ויחידת משרדים ב-5 מבנים בשטח של 4.14 דונם. שלושה בעלי נכסים באזור. האזור מיועד להריסה ובנייה לצד שימור.



### שיכון שרת

בניין שיכון בצדו המזרחי של המתחם, המכיל 24 יח"ד בשטח של 2.16 דונם. 24 בעלי נכסים באזור. האזור מיועד להריסה ובנייה מחדש.



לרחוב בן גוריון

24 יח"ד  
6 כניסות  
4 דירות בכל כניסה  
2 דירות בקומה

רוטשילד

בית לא מאוכלס

עמרמי  
עורכי דין

בית משותף  
5 יח"ד

גן בית הסטודנט

משה שרת

עמרמי  
חנות וינטג'  
ועיצוב

38

40

42

כיכר  
גלידה  
פינגוויין



משה שרת



משפחה  
עמרמי

40

4

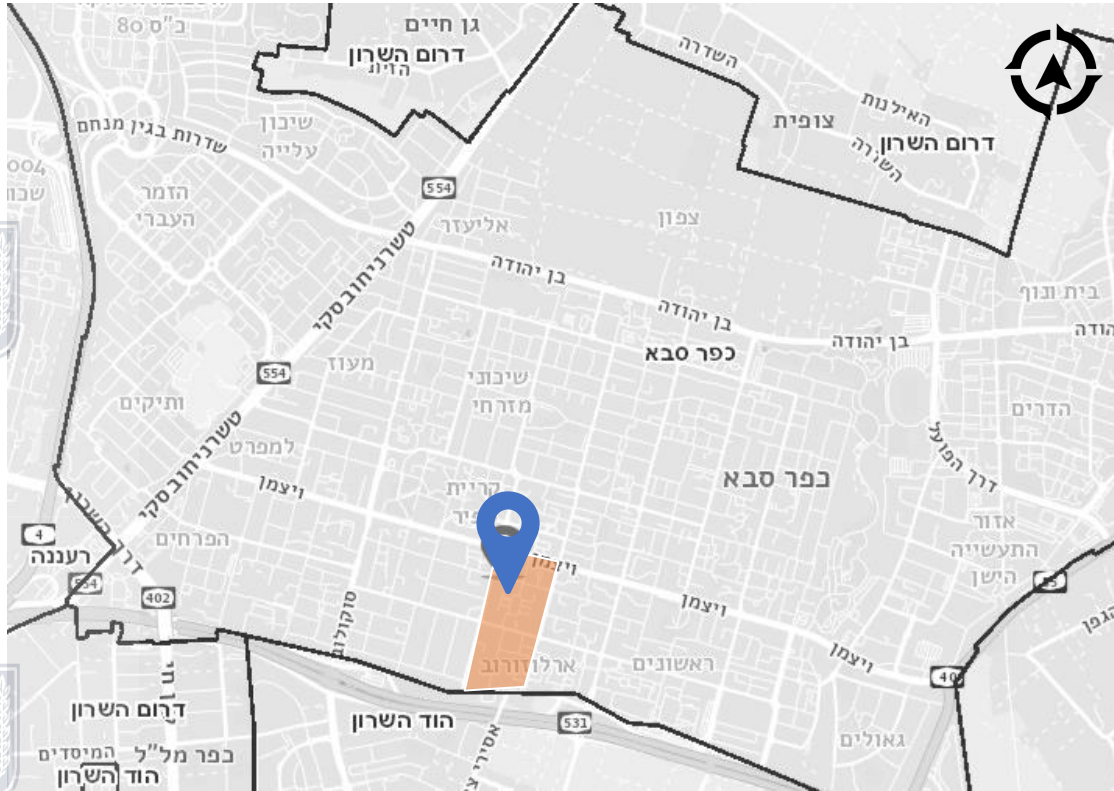
מעבר לרחוב שרת

רחוב עמרמי

לרחוב הרצל

משה שרת

לרחוב ויצמן

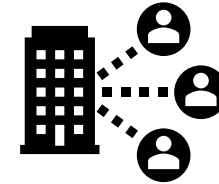


## רקע חברתי | אזור סטטיסטי 412

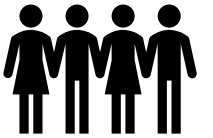
בהתבסס על נתוני למ"ס, המדד החברתי-כלכלי ורמת ההשכלה באזור נמוכים משמעותית מבעיר. גודל משק הבית בא"ס עומד על 2.65 נפשות לבית, דומה לזה של העיר - 2.87.



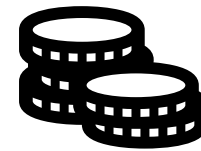
בעלי תואר | 24%  
כפר סבא | 50%



יחיד | 1,800  
כ-5% מיחיד בעיר



4,769 נפשות  
כ-5% מאוכלוסיית  
כפר סבא



מדד חברתי כלכלי 5  
כפר סבא: 8



0-19 | 26%  
כפר סבא | 30%



+65 | 18%  
כפר סבא | 20%



## פרק 03 – אוכלוסייה ודיור: דמוגרפיה, קהילות רגישות וניתוח פרופיל דיור

בעלי דירות מתגוררים

שוכרי דירות

מבוגרים

יחסי שכנות

קהילה ושירותי ציבור

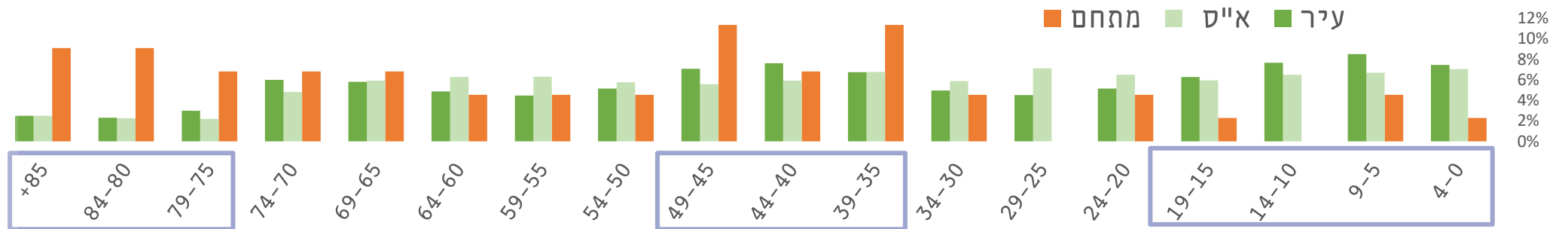


# רקע חברתי | שיכון שרת



מבוסס על ראיונות עם דיירים מ-19 יחידות דיור בשיכון שרת (כ-80% מיחידות הדיור בשיכון), בהצלבה עם נתוני ארנונה ולמ"ס. גודל משק הבית הממוצע לפי השאלונים הוא 1.8 א.נשים ביחידת דיור - סה"כ 44 דיירים בשיכון.

- **משקי בית קטנים:** גודל משק הבית הממוצע במתחם הוא 1.8 - נמוך מכפר סבא (2.87 נפשות) וישראל (3.25 נפשות).
- **רוב שוכרים:** לפי נתוני הארנונה במתחם, 63% מהאוכלוסייה הם שוכרי דירות - שיעור גבוה מאוד ביחס לעיר, בה רק 30% מתגוררים בשכירות.
- **גיל שלישי:** 39% מהדיירים בגילאי 65 ומעלה, 18% בא"ס ו-20% בעיר;
- **רוב חילוני:** 70% חילונים, השאר מסורתיים (25%) או דתיים (5%);
- **צרכים מיוחדים:** 36% העידו על מגבלה פיזית או נפשית. בישראל, אנשים עם מוגבלות מהווים 17% מהאוכלוסייה.
- **עלייה ותיקה:** 45% לא נולדו בישראל, מחציתם עלו לפני 1960. שני העולים החדשים דוברי רוסית וספרדית.
- **מעט ילדים:** רק 10% מהדיירים הם ילדים בני 0-19. לעומת 26% באזור הסטטיסטי ו-30% בעיר.



# רקע כלכלי

מבוסס על ראיונות עם דיירים, בהצלבה עם נתוני ארנונה ולמ"ס, ונתוני 'yzer'.



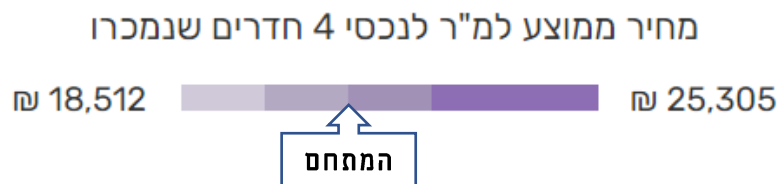
**שכירות נמוכה:** בהשוואה לנתוני וויזר, בחישוב של מחיר לחדר, האזור נמצא בתחום התחתון של מחיר ממוצע לדירת 4 חדרים להשכרה: 4,800 ש. ממוצע בעיר: 5,400 ש.



**מחיר דירות נמוך:** מחיר ממוצע למ"ר נמוך בהשוואה לעיר - 21,000 ש למ"ר (2.6 מיליון ש לעסקה ממוצעת) לעומת 23,000 בעיר.

- **הכנסה נמוכה:** 71% מהמרוויינים דיווחו שהם מרוויחים עד 9,000 ש למשפחה - הכנסה נמוכה בהרבה מהממוצע בישראל (19,000 ש) ומהממוצע בכפר סבא (25,600 ש) למשפחה.
- **הוצאת דיור גבוהה:** לפי הסקר, כשני שלישי מוציאים 40% או יותר מהוצאות משק הבית על דיור;
- **סיוע משמעותי בשכר דירה:** 21% מהמשיבים על הסקר מקבלים סיוע בשכר דירה ו/או ממתינים לדיור ציבורי. וותק המגורים הממוצע בשכונה של דיירים אלה הוא 7 שנים.

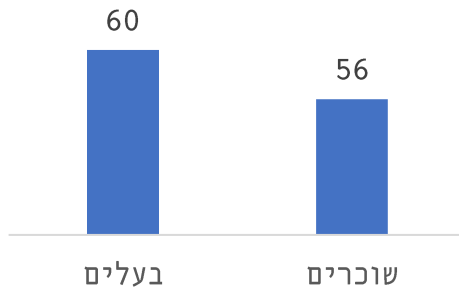
## מחירי שכירות וקנייה במתחם עמרמי, ביחס לעיר (מתוך Yzer)



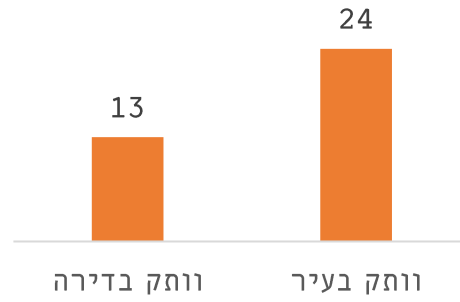
# דיוור



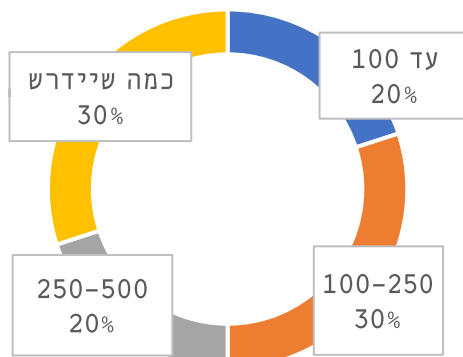
גודל דירה במ"ר



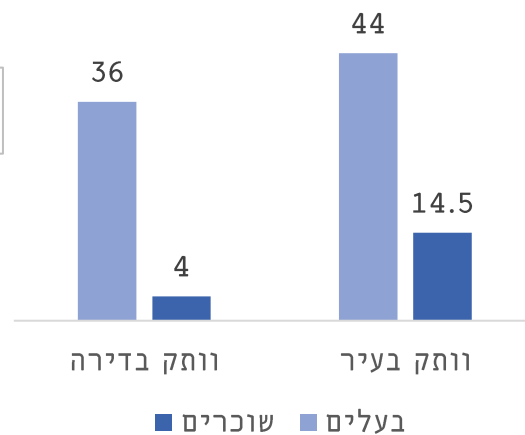
ווחק (שנים) בעיר ובדירה



כמה באפשרותך לשלם על תמי תחזוקה בעתיד?



ווחק (שנים) בעיר ובדירה, בחלוקה לבעלות \ שכירות



מבוסס על ראיונות עם דיירים, בהצלבה עם נתוני ארנונה ולמ"ס, ונתוני 'yzer'.

- גודל דירה: דירה ממוצעת במתחם מכילה 2.5 חדרים בגודל של 58 מ"ר.
- הוצאות דיוור גבוהות: לפי הסקר, 40% מסך ההוצאות החודשיות של השוכרים במתחם הן על דיוור (שכ"ד, חשבונות, משכנתא, ארנונה וכו').
- דמי תחזוקה: 50% מהמשיבים יכולים לשלם לכל היותר 250 ש"ח עבור דמי תחזוקה. 20% נוספים - עד 500 ש"ח;
- שכר הדירה הממוצע עומד על 3,600 ש"ח בחודש, לא כולל חשבונות.
- ותק: בעלי הנכס המתגוררים במתחם גרים בעיר פי 3 יותר זמן מהשוכרים, ופי 4 יותר זמן בשכונה.

"כשהגעתי היה תנאי

בחוזה שאעזוב כשיתחיל

פינוי בינוי. כבר 9 שנים

שזה לא קורה";

## המתחם: אוכלוסייה | שוכרי דירות

15 דירות (63%) במתחם מושכרות - כ-28 א.נשים הם שוכרים. מתוך 19 הראיונות, 9 דיירים מתגוררים בשכירות:

- וותק במתחם: 14.5 שנים בממוצע בעיר, 8.5 שנים בשכונה ו-4 שנים בדירה;
- בעלי צרכים מיוחדים: בשלושה משקי בית לפחות מתגוררים בעלי צרכים מיוחדים;
- עולים ממגוון מדינות: 66% עולים ממגוון שנות עלייה ומדינות. רוב העולים הגיעו לפני שנות ה-60, שתי עולות הגיעו אחרי שנות האלפיים - דוברות רוסית וספרדית;
- הוצאה גבוהה על דיור: שני שלישים מהשוכרים משקיעים מעל 40% מהוצאות משק הבית על דיור;
- זכאי סיוע בדיור: שלושה משקי בית מקבלים סיוע בשכ"ד מהמדינה. 2 משקי בית בהמתנה לדיור ציבורי (אחד מהם מקבל סיוע בשכ"ד).



"הגענו כל המשפחה

מרומניה. אחר כך

היינו במעברה ומשם

עברנו לשיכון הזה"

## המתחם: אוכלוסייה | בעלי דירות מתגוררים

9 דירות (27%) במתחם מאוכלסות על ידי בעלי דירות: כ-16 איש.ה. בשאלון נסקרו 5 בעלי דירות מתגוררים.

- וותק במתחם: 44 שנים בעיר, 36 שנים בשכונה ובדירה;
- בעלי צרכים מיוחדים: 2 נשאלים ציינו מגבלה פיזית, אף משק בית לא נעזר בשירותי רווחה.
- עולים ותיקים: 3 עולים מלפני 1960.
- גיל שלישי: 3 מתוך 5 נשאלים בני +75.



## המתחם: אוכלוסייה | בעלי דירות לא מתגוררים

15 דירות (63%) במתחם מושכרות: מתוך 19 הראיונות שהתקיימו, 6 הם בעלי דירה משכירים.

- אוכלוסייה מקומית: ארבעה מבעלי הדירות המשכירים מתגוררים בכפר סבא, שניים מהם גרו בדירה בעבר.
- חזרה למתחם: ארבעה ציינו כי בכוונתם לגור במתחם לאחר ההתחדשות, השאר לא יודעים;
- סיבה עיקרית לעזיבה: יציאה מבית ההורים;
- דירה אחת אינה מאוכלסת.

"הדירה היתה שייכת לאמי ז"ל.

גרתי איתה מספר שנים לסרוגין

בשנות ה-80 ותחילת ה-90"

## המתחם: אוכלוסייה | הגיל השלישי

39% מהדיירים במתחם (17 אישה) הם בני 65 ומעלה - שיעור גבוה מאוד ביחס לעיר (20%) וביחס לא"ס (18%). רואינו 3 שוכרים, 2 בעלים משכירים ו-3 בעלים מתגוררים.

- הכנסה נמוכה: כל המרוויינים המתגוררים מרוויחים הרבה מתחת לממוצע: עד 9,000 ש"ח בחודש;

- התניידות: הדיירים המבוגרים שרואינו לא מחזיקים ברכב, ומשתמשים בתחבורה ציבורית או בהליכה רגלית. המתחם נוח במיוחד כי הוא נמצא בקרבת מוקדי מסחר ושירותים עירוניים.

- צרכים מיוחדים: 50% מהמבוגרים בעלי צרכים מיוחדים בתחום הפיזי או הנפשי;

- סיוע בשכ"ד: שלושה מבוגרים מקבלים סיוע בשכר דירה, מתוכם אחד ממתין לדיור ציבור



"אני בן 85, בגיל כזה לא צריך לחשוש."

רק מקווה לחיות כדי לראות איך יצא"



"יחסים בסדר, 'שלוש שלום' במדרגות. אם צריך אז

תולים פתקים בכניסה לבניין, אין תקשורת שוטפת"

STANFORD

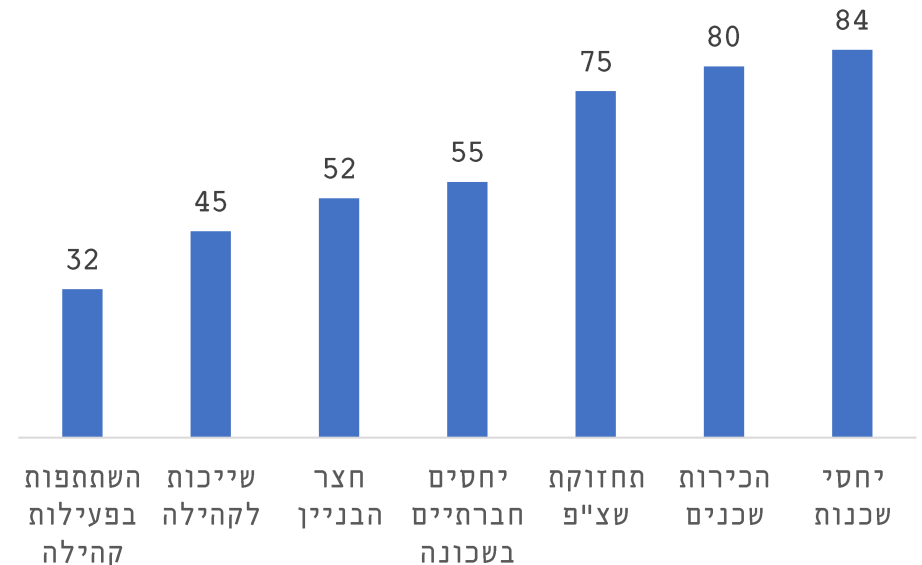
1	29.7.22	1	15.7.22	1	1.7.22
1	9.9.22	1	26.8.22	1	12.8.22
1	18.11.22	1	7.10.22	1	23.9.22
1	24.3.23	1	10.2.23	1	30.12.22
1	28.7.23	1	16.6.23	1	5.5.23

תורנות ניקיון בין משפחות, עמרמי 8ב'

## יחסי שכנות

כדי לבדוק את יחסי השכנות והקהילתיות, נשאלו הדיירים שאלות בשלושה תחומים: קהילה, תחזוקה ויחסי שכנות. הנשאלים התבקשו לדרג את שביעות רצונם. נמצא כי:

- יחסי השכנות טובים - 80 במוצע;
- מצב התחזוקה בינוני-נמוך - 54 במוצע;
- תחושת השייכות לקהילה נמוכה - 38 במוצע.



תכנית 405-0854299 27/09/2023 23:30

כפר-סבא הראשונה בשדרון

# אפריל

## במרכז קהילתי בית הסטודנט

<p><b>יום חמישי, 7/4   10:00</b>  <b>בוקר לנשים בחל"ד</b>          אימון פילאטיס מותאם לנשים אחרי לידה.          ההשתתפות מותנת בסיום משכב לידה וחתירה על הצהרת בריאות ואחריות.          עלות: 25 ₪ למשתתפת</p>	<p><b>יום שני, 4/4   17:15</b>  <b>סדנת אומנות לכבוד פסח - הכנת משחק מגנטי של משה בתיבה</b>          מתאים לגיל 6-8          עלות: 25 ₪ לילד/ה + מלווה</p>	<p><b>יום שני, 4/4   17:15</b>  <b>פעילות תנועה ומוזיקה לכבוד האביב</b>          מתאים לגיל 2-4          עלות: 25 ₪ לילד/ה + מלווה</p>
<p><b>פסח בבית הסטודנט</b>  <b>יום ראשון, 17/4   10:30</b>  <b>הצגה: 'יוצאים ממצרים' ובסיומה סדנת תיאטרון ופעילות יצירה</b>          מתאים לגיל 3-8          עלות: 25 ₪ לילד/ה + מלווה</p>	<p><b>יום שני, 11/4   17:15</b>  <b>סדנת אומנות לכבוד פסח- הכנת כיסוי מקושט לאפיקומן</b>          מתאים לגיל 6-8          עלות: 25 ₪ לילד/ה + מלווה</p>	<p><b>יום שני, 11/4   17:15</b>  <b>שעת סיפור: 'הבית של יעל'</b>          מתאים לגיל 3-5          עלות: 25 ₪ לילד/ה + מלווה</p>
<p><b>יום שני, 25/4   17:15</b>  <b>סדנת פיסול מבצק סוכר</b>          מתאים לגיל 6-8          עלות: 25 ₪ לילד/ה + מלווה</p>	<p><b>יום שני, 25/4   17:15</b>  <b>הפעלה מוזיקלית עם שירים וריקודים</b>          מתאים לגיל 2-4          עלות: 25 ₪ לילד/ה + מלווה</p>	<p><b>יום שבת, 23/4   20:30</b>  <b>חגיגות מימונה מוסיקה, תלבושות ומופלטות</b>          עלות: 20 ₪ לילד/ה עד גיל 18          30 ₪ למבוגר</p>

## מוקדי קהילה

זוהו ארבעה סוגים עיקריים של פעילות קהילתית המתקיימת בבתי כנסת, בשטחים הירוקים ובמרכז הקהילתי 'בית הסטודנט', כולם במרחק עד חמש דקות הליכה מהמתחם:

- ספורט: קבוצות הליכה וספורט קבוצתי בפארקים ברחבי העיר;
- קבוצות לאמהות: מרכז קהילתי 'בית הסטודנט' מפעיל קבוצות שונות לאמהות, בעיקר סביב לידה והורות.
- פעילות לילדים: חוגים, מסיבות לחג, הפעלות ועוד.
- דת: קהילה סביב בתי כנסת, בפרט סביב חב"ד שגם מחלק ארוחות חמות לנזקקים;



"השנה בבית ספר  
מבוקש באזור  
נפתחות חמש  
כיתות א', כל אחת  
עם 35 תלמידים,  
ועדיין לא כל מי  
שרוצה ללמוד  
בבית ספר זה  
וקרוב לו נכנס  
לרשימה".

## חולשות בהיבטים קהילתיים

מהראיונות עולה כי חסרים מעני קהילה סביב פעילות לילדים ונוער בגילאי על-יסודי, פעילות לגיל הזהב ופנאי בסופי שבוע.

- סופי שבוע: על אף הרוב החילוני והמיקום המרכזי, חסרים מקומות בילוי נגישים בסופי השבוע: בתי קפה, מסעדות, מקומות תרבות ועוד.
- פעילות לילדים ולנוער: קיימות פעילויות רבות באזור לילדים בגיל יסודי, אך אין מענה לילדים בגילי 12-18.
- פעילות לגיל הזהב: עך אף קיומו של מועדון גמלאים סמוך למתחם (רח' נחשון 9), בראיונות עם דיירים מבוגרים וכן משיחה עם מנהלת המועדון לא עלה כי הם צורכים את שירותיו;
- מסגרות חינוך יסודי: משיחה עם הורים לילדים עולה כי אין מספיק מקום בכיתות, והורים רבים נאלצים לרשום את הילדה לגן בעיר סמוכה.



## עסקים קטנים

במתחם עמרמי עסק אחד - חנות וינטג' באזור רוטשילד. בשיכון שרת אין בתי עסק, אך ישנם עסקים רבים ברדיוס של 100 מ"ר ממנו. מאפייני העסקים, לפי עשרה ראיונות:

- עסקים וותיקים: הוותק החציוני של העסקים הוא 19.5 שנים, והממוצע הוא 23 שנים;
- אופי שכונתי: העסקים בסביבה אינם מטרדיים. בין העסקים: מספר מספרות, מעדנייה, משרד תיווך, גלידריה, משרד עורכי דין, מעבדת שיניים ועוד;
- תמיכה בהתחדשות: 60% תומכים בהתחדשות מבעלי העסקים, 40% מתלבטים;
- חששות: החששות העיקריים שעלו בעקבות ההתחדשות הם קשיי פריקה וטעינה, עלייה במחירי השכירות ורעש ומטרדים בזמן הבניה.

"יש קושי למצוא את הכיכר. שילוט היה עוזר, אבל על זה צריך להוסיף כסף. מזרקה הייתה עושה אווירה נחמדה. משהו שימשוך את האנשים פנימה"



## פרק 04 – היבטים מרחביים: מרחב פיזי, שטחים ירוקים ותחבורה

מרחב פיזי וקשר לסביבה

שטחים ירוקים

תחבורה





בית עץ, אזור רוטשילד

## מרחב פיזי: המתחם וסביבתו

אזור המתחם, הנמצא בדרום מרכז העיר, מאופיין בהיבטים המרחביים הבאים:

- רשת עירונית: חיבור הליכתי ותחבורתי לרשת הרחובות העירונית דרך הרחובות משה שרת, רוטשילד ועמרמי.
- קרבה לשטחי ציבור: המתחם סמוך לעיריית כפר סבא; בית הסטודנט; פארקים וגינות ציבוריות; תחבורה ציבורית.
- קרבה למרכז עסקים: המתחם ממוקם בסמוך לרחובות מסחריים ראשיים, ובסביבתו בתי עסק ותיקים משמעותיים למרקם החברתי.
- "דיור טבעי" בהישג יד: עקב המצב הפיזי הירוד של שיכונים שנבנו בשנות ה-50, הם מהווים אופציית דיור זולה.



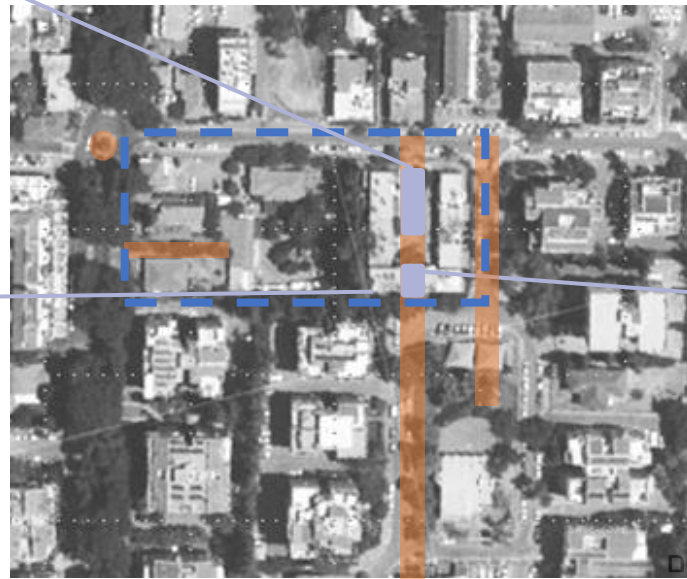
גינה בעמרמי 8א



עובש בתקרת הבניין



פסולת בקומת המסד סמוך לשרת



מעבר לגן הסטודנט

## מאפיינים פיזיים

- דיירי הבניינים המשותפים נהנים משקט יחסי ונגישות גבוהה ללב העיר;
- ישנה הזנחה של השטחים המשותפים ומצב התחזוקה ירוד. מצב הניקיון ותחזוקת השטחים הפרטיים טוב;
- ישנו מעבר לגן בית הסטודנט דרך קומת מסד שיכון עמרמי, התורם להליכתיות.



## מאפיינים פיזיים: אזור רוטשילד

- ארבעה מבנים צמודי הקרקע מתפרשים על 60% משטח מתחם עמרמי, בצדו המערבי;
- שני בתים פרטיים - אחד לא מאוכלס, השני של משפחת עמרמי. בבעלות המשפחה משרד עורכי דין וחנות.



עו"ד עמרמי - רוטשילד 40



בית משפחת עמרמי - עמרמי 4



בית לא מאוכלס - רוטשילד 38



בית משותף - עמרמי 2

## המתחם: קישוריות לסביבה

- דיירי השיכון משתמשים בשולי השטח הפונים החוצה כחצרות, הנגישות מרחוב לעמרמי ורחוב משה שרת;
- שיכון שרת מופרד מאזור רוטשילד אמצעות גדר וצמחיה. שטח המוגדר לצרכי ציבור בדרום מרכז התכנית משמש את משפחת עמרמי.



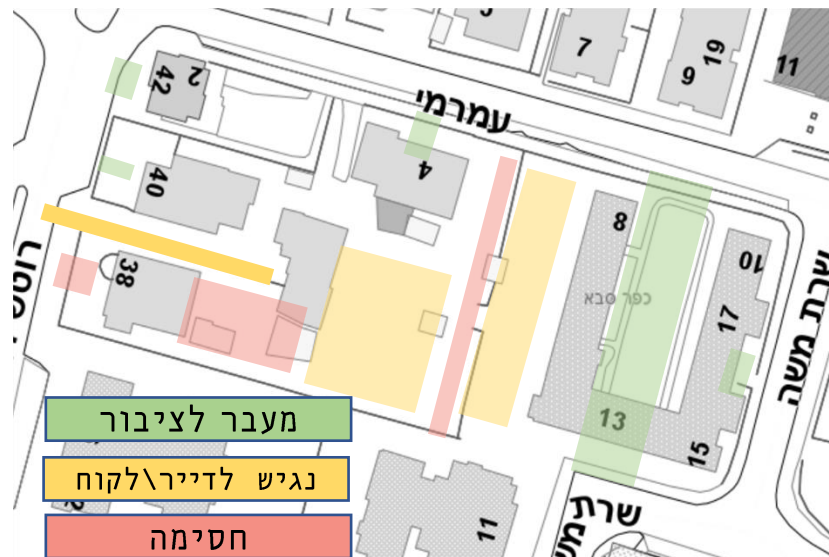
חצר עמרמי 4



חצרות בקומת הקרקע בשיכון



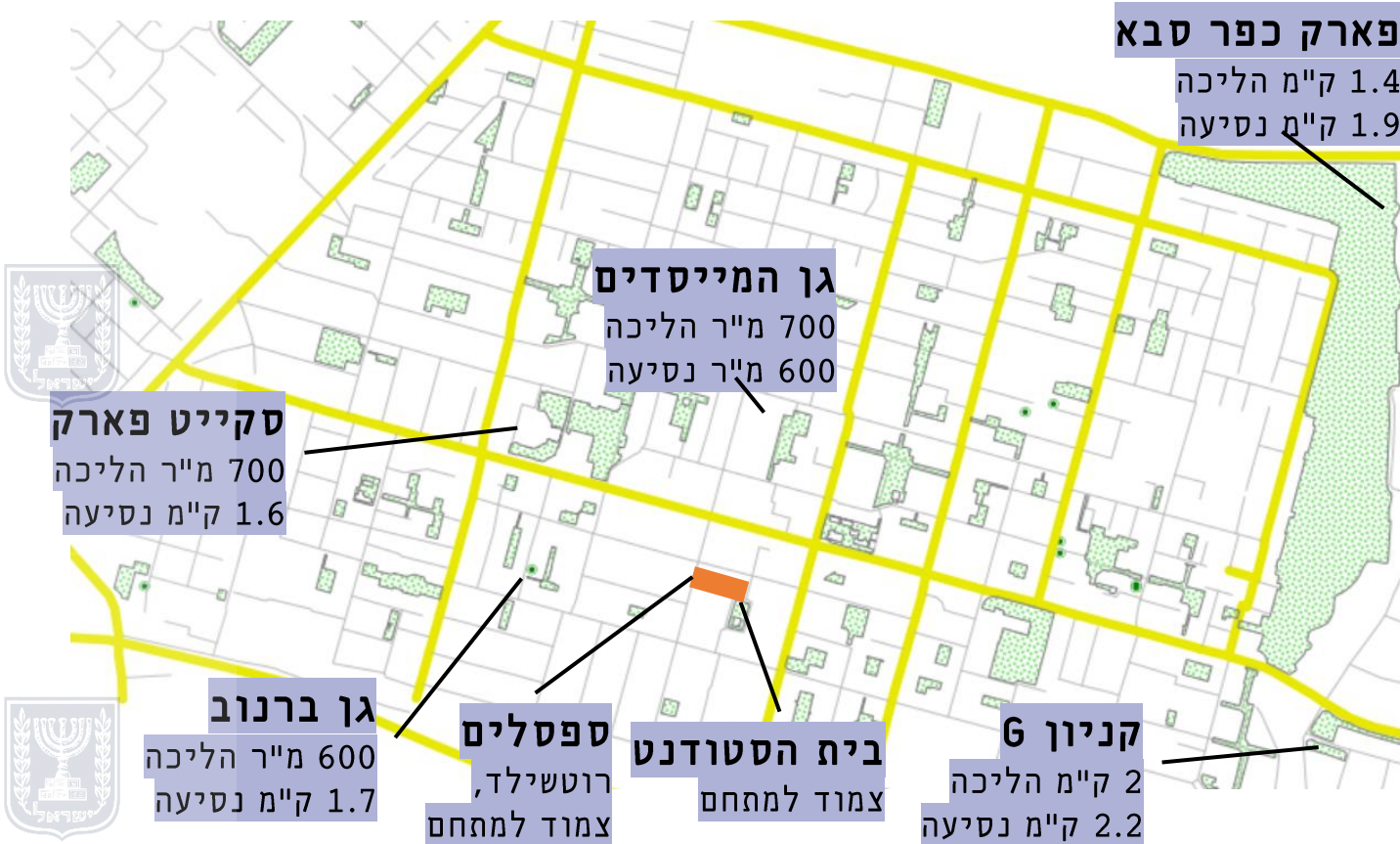
חניה ללקוחות החנות



כניסה לשיכון מרחוב שרת



## שטחים ירוקים בשימוש תושבי שיכון שרת



## שטחים ירוקים

מתוך המרואיינים, 14 מתגוררים באזור ונשאלו אודות השטחים הירוקים בהם משתמשים. מגוון השטחים רחב, והדבר מתבטא בהעדפות הדיירים.

- בקרבת המתחם ישנו היצע רחב של שטחים ציבוריים הממלאים פונקציות מגוונות: מתקני ספורט, מתקנים לילדים ולפעוטות, מקומות ישיבה, צל ועוד.
- בנוסף לפארקים ולגינות הרשמיות, הרבה מהתושבים ציינו כי הם נהנים לשבת בחצר הבניין ועל ספסלי הרחוב הסמוכים.
- על אף ההיצע הרחב במרחק הליכה, חלק מהתושבים מעדיפים לנסוע לפארק כפר סבא או קניון 6 מאשר ללכת ברגל לגינה באזור.

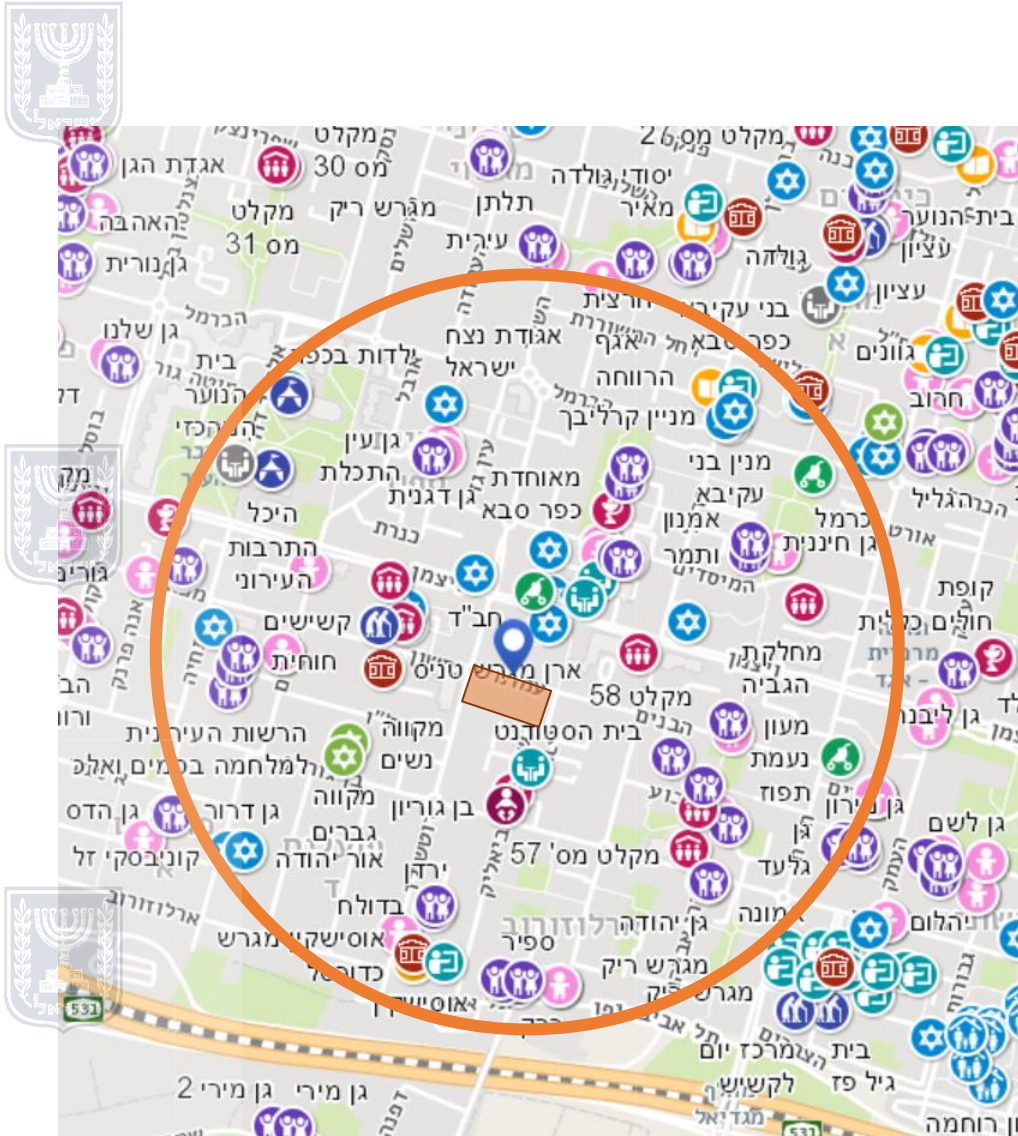
# מבני ציבור

מסי מוסדות במרחק  
500 מ"ר, לפי סוג

המתחם ממוקם בלב העיר והדבר מתבטא בקרבה  
למגוון של מוסדות ציבור בטווח של 500 מ"ר:

מספר	מוסד
18	גן ילדים
16	בית כנסת
13	מבנה עירייה
6	מקלט
3	לשכת רווחה
3	מועדון קהילתי
3	מעון יום
3	מקווה טוהרה
2	אולם ספורט
2	מגרש ספורט
2	מרפאה
1	בית ספר
1	טיפת חלב
1	מועדון נוער
1	מרכז לאזרחים
1	ותיקים
1	ספרייה

- מגוון גני ילדים ובתי כנסת;
- מספר רב של מבני עירייה: העירייה עצמה, מזכירות, מחלקה משפטית, מחלקת גבייה, אגף הנדסה ועוד;
- שלוש לשכות רווחה: הרשות העירונית למלחמה באלכוהול וסמים, מרכז תמיכה ישובי ואגף הרווחה;
- בית הספר הסמוך, 'בר אילן', שייך לחינוך היסודי בזרם הממלכתי-דתי. מורכב משלוש כיתות בשכבה "סה"כ 18 כיתות.

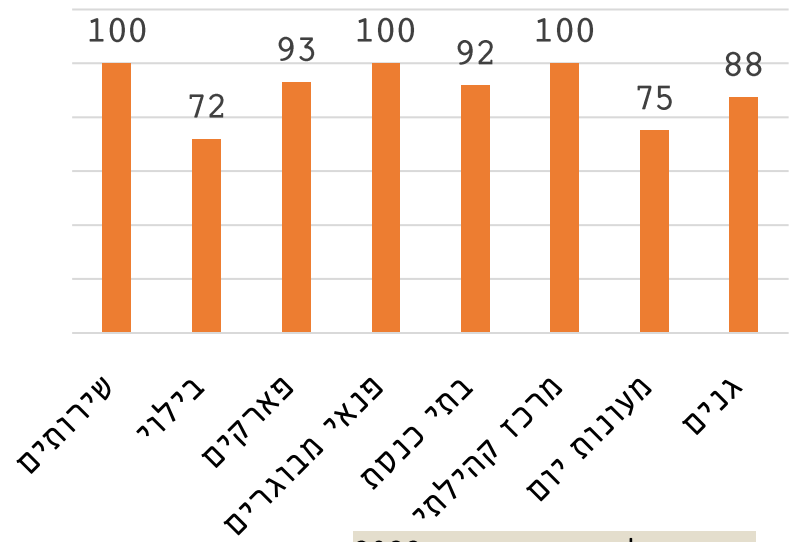




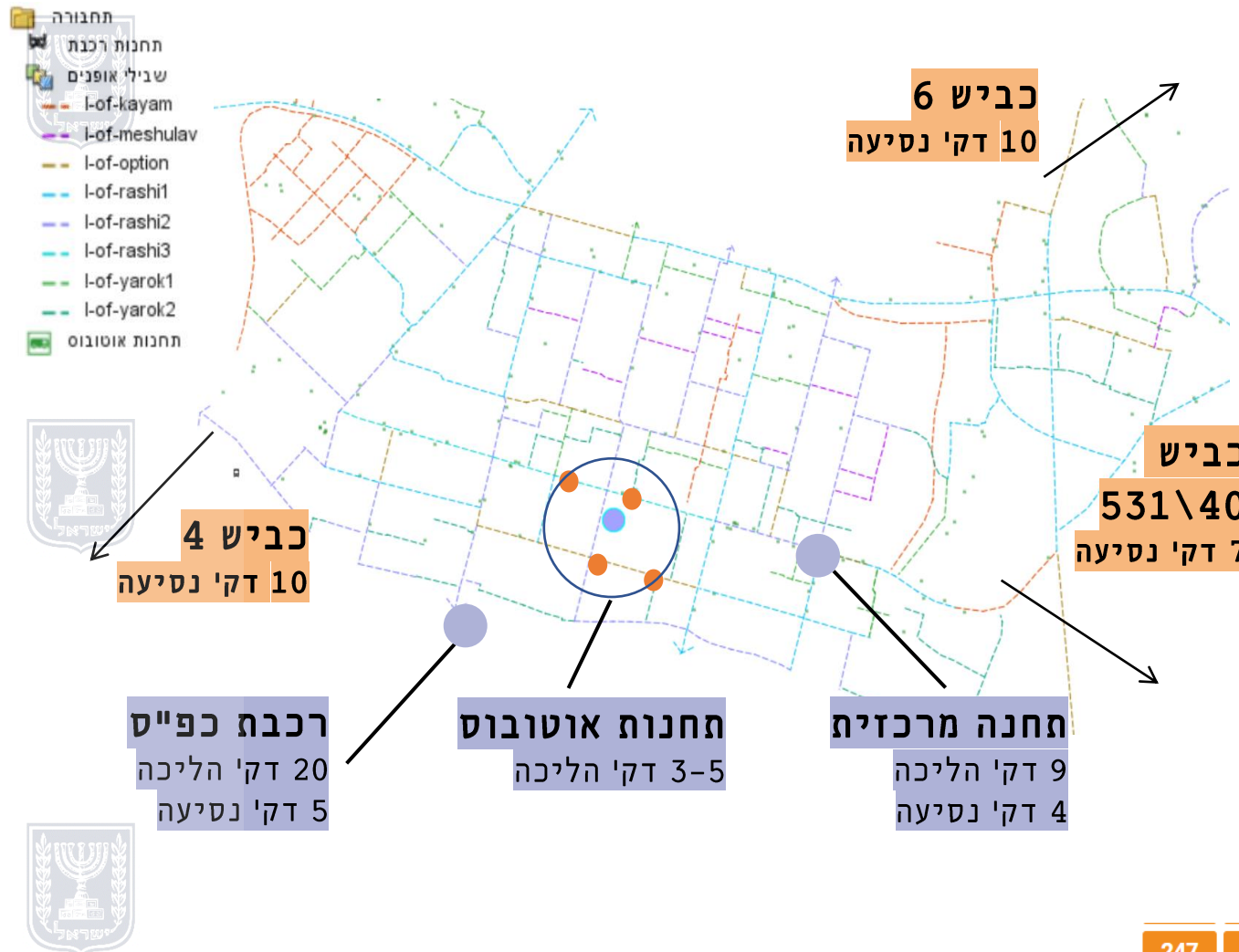
## מבני ציבור | שביעות רצון

מבני הציבור בטווח של 500 מ"ר מהמתחם רבים ומגוונים, בהתאם למיקום המרכזי של המתחם בעיר. שביעות הרצון הכללית מהשירותים הציבוריים גבוהה - 90 בממוצע.

- שביעות רצון גבוהה משירותי פנאי, פארקים, בתי כנסת, מרכז קהילתי, גני ילדים ושירותים שאינם עירוניים (דואר, בנק וכו').
- שביעות רצון בינונית-גבוהה ממעונות יום לילדים וממקומות בילוי.



# תחבורה



התחבורה הציבורית באזור מגוונת ונוחה. רשת הקווים מסמנת שבילי רכיבה לאופניים. לפי סקר הדיירים:

- 42% מהנשאלים הם בעלי מכונית אחת, 57% ללא רכב. אין חניות פרטיות לבעלי הרכבים;
- בהתאמה, 57% הגדירו את עצמם כמשתמשי תחבורה ציבורית קבועים;
- התושבים מרוצים מהגישה למתחם עם רכב: 8.5 מתוך 10;
- התושבים לא כל כך מרוצים ממצב החנייה באזור: 5 מתוך 10.
- קווים במרחק 300 מ"ר, פנימיים ובינעירוניים:

247	231	230	229	228	222	15	13	9	8	3	2
567	564	561	444	349	259	42	39	37	29	19	17
				610	575	149	145	139	113	83	72

## התניידות

דרכי ההתניידות של התושבים מגוונות ומשתנות בהתאם למרחק ולהעדפות התושבים.

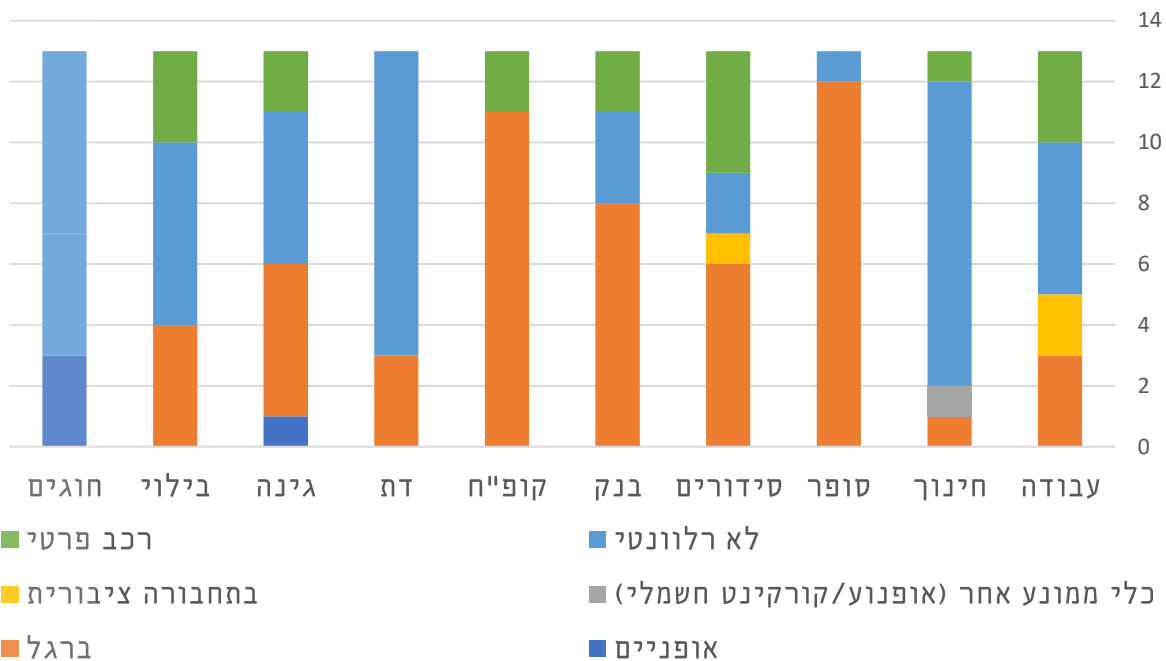
- הליכה היא דרך ההתניידות הנפוצה ביותר למקומות חיוניים - לקניות בסופר, סידורים, בנק וקופת חולים;

- 28% מהמרוויינים העידו על שימוש קבוע בתחבורה ציבורית ועוד 29% עושים בה שימוש מדי פעם, אך נעשה בה שימוש נמוך בהגעה למקומות חיוניים.

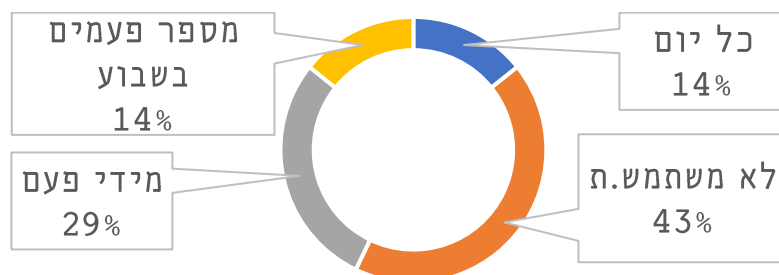
- רכב פרטי משמש בעיקר להגעה לעבודה, בילוי וסידורים;

- כמעט ואין שימוש באופניים, על אף התשתית העירונית הקיימת;

### כיצד אתה מגיעה למקומות הבאים?



### מה תדירות השימוש שלך בתחבורה ציבורית?





## סוגיות בהתניידות

התושבים העלו מספר סוגיות הנוגעות לדרכי התניידות:

- רוכבי אופניים בקשו הוספת שבילי אופניים ושיהיו רציפים. לדברי התושבים, אין אפשרות בטוחה להתנייד באופניים למרות הייתרון שבמישוריות העיר.
- עומס של אוטובוסים מקשה על היציאה לכביש 531 וגורם לפקקים;
- מחסור במעברי חציה ומרחק גדול ביניהם, מה שגורם לחצייה מסוכנת - בעיקר בקרב ילדים;
- מדרכות צרות המאלצות הורה עם עגלה או אדם בעל מגבלה פיזית להסתכן ולרדת לכביש.



## פרק 05 – התחדשות: רקע והתארגנות, בעלי מקצוע ועמדות

רקע והתארגנות

עמדות לגבי התחדשות

תכנון מוצע





# בחירת משרד עורכי הדין

## משרד עורכי הדין

### עמדת הדיירים



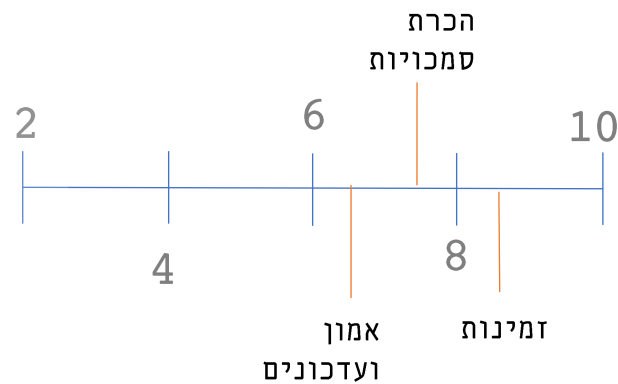
- משרד 'ארנון יהב' נבחר בשנת 2010 על ידי הדיירים כמשרד מייצג לפרויקט התחדשות עירונית;
- המשרד נבחר על ידי התושבים לאחר שחברה יזמית החלה לפעול בשטח ועלה צורך בייצוג משפטי;
- מראיון עם עורכת הדין מירב עמר מטעם משרד 'יהב', עולה כי על הסכם ההתחדשות חתמו כ-80% מהדיירים - 19 מתוך 24 דירות.
- לפי עורכת הדין, הסיבות לאי-חתימה:
  - קושי בהגעה לבעלי דירות בבעלות מספר יורשים;
  - חתימה של רק אחד מבני הזוג;
  - "מחכים לסוף" - חותמים אחרי שכולם יחתמו;
  - תהליך של ייפוי כוח.



# בחירת החברה היזמית

## החברה היזמית: 'שלום את נתן'

### עמדת הדיירים



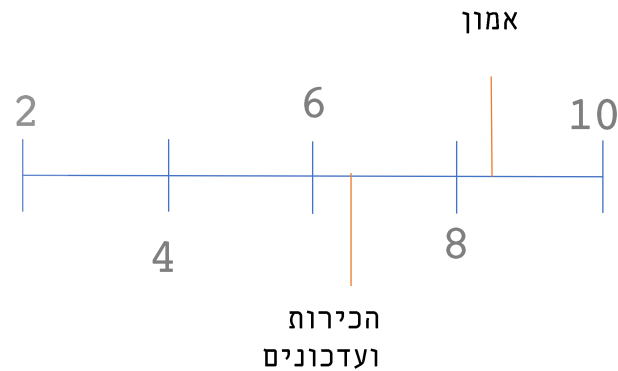
- לפני כעשור, פעל יזם בשטח לקידום פינוי-בינוי אך פשט רגל והתהליך הופסק; 'שלום את נתן' נבחרה לפני כשנתיים על ידי נציגות הדיירים מתוך שלוש אפשרויות, במכרז שנוהל ע"י משרד עו"ד 'ארנון יהב';
- מתקיים קשר בין היזם לנציגות בנקודות זמן מהותיות באמצעות פגישות וידאו. ישנה נציגה מטעם החברה אחראית על הקשר עם הנציגות;
- בנובמבר 2021 התקיימה פגישה וידאו בהשתתפות משרד 'יהב';
- ביוני 2022 התקיימה פגישה וידאו בנוכחות שלושה נציגים;
- הקשר בין היזם לדיירים מתקיים באמצעות מערכת Get Status. מאז ספטמבר 2021 נשלחו ארבע הודעות, העדכון הראשון אודות תחילת הפרויקט, האחרון ביוני 2022 אודות פגישה עם הנציגות



# נציגות

## בהתבסס על ראיון עם חברי הנציגות

### עמדת הדיירים



- הנציגות, המונה 6 בעלי דירות, נבחרה לפני כשנתיים בכנס של בעלי דירות. לדבריהם, הם קיבלו כתב הסמכה. כתב ההסמכה לא התקבל.
- לדברי הנציגות, עברו כמעט שנתיים מאז הפגישה הרשמית האחרונה; מתוך שישה נציגים, רק אחד מתגורר במתחם, ומתכנן לעבור;
- התקשורת העיקרית בין חברי הנציגות היא דרך קבוצת 'WhatsApp' הפעילה לעיתים רחוקות;
- קיימת קבוצת 'WhatsApp' עם עמיה גלילי, מנהלת תחום חברה וקהילה במנהלת להתחדשות, במטרה על קשר רציף בין המנהלת לתושבים;
- הקשר עם היזם מתקיים בנקודות זמן מהותיות באמצעות פגישות וידאו;



## עמדה לגבי התחדשות

בקרוב 11 בעלי דירות מתגוררים ומשכירים שרואינו, כולם מעוניינים בתהליך ההתחדשות. כל המרוויינים חתמו על חוזה, וכולם מכירים את הנציגות, עורכי הדין והיזם.

- התושבים המבוגרים חוששים שלא יזכו לראות את התוצאות של תהליך ההתחדשות בשל משך הזמן הארוך וחוסר הוודאות לגבי לוח הזמנים.
- חוסר בטחון לגבי ההיבט הכלכלי של הפרויקט - חשש מפשיטת רגל באמצע התהליך;
- צורך בליווי בתהליך מעבר הדירה ודאגה לדירה הולמת לאוכלוסיות עם מאפיינים ייחודיים;
- חוסר היכרות עם זכויות דיירי הגיל השלישי, וחשש מפניית-מיצוי זכויות מצד היזם כלפי האוכלוסייה המבוגרת.



## פרק 06 - המלצות קדימה: המלצות תכנוניות וצעדים בליווי חברתי

### המלצות תכנוניות

- הורדת עלויות תחזוקה
- ציר ירוק
- חיבור למרחב הציבורי
- ייעוד קרקע לשכירות לטווח ארוך

### צעדים בליווי חברתי

- סיוע לשוכרי דירות
- ליווי והסברה לגיל הזהב
- נציגות בעלי הדירות
- מענה לדיירים בעלי צרכים מיוחדים
- שיתוף הציבור בהליך השימור
- הבניית תהליך קהילתי לקראת שלב האיכלוס
- המשך תהליך חברתי





## תכנון מוצע

התכנון מציע הגדלה של מספר יחידות הדיור בשני תת-המתחמים (אזור רוטשילד ושיכון שרת) מ-31 יח"ד ל-158 יח"ד, בנוסף ל-700 מ"ר משרדים, 400 מ"ר למסחר ו-1000 מ"ר למבנה ציבור.

- בחלק של שיכון שרת, המתחדש ביוזמת 'שלום את נתן', מוצעת הגדלה של מספר יחידות הדיור מ-24 ל-84 יח"ד. תוספת של 60 יח"ד תוסיף כ-170 דיירים לאזור השיכון - סך הכל כ-215 דיירים במתחם.
- בחלק של מתחם רוטשילד, הכולל 7 יח"ד, מוצעת בניה של 74 יח"ד. תוספת של 67 יח"ד תוסיף 180 דיירים לאזור רוטשילד - סך הכל 190 דיירים במתחם. בחלק זה התכנון מציע תוספת שטחי ציבור, משרד ומסחר.

בשני חלקי התכנית יחד, מספר הדיירים עתיד לגדול מ-54 ל-350 - כמעט פי 7. גודל האוכלוסייה הצפוי הוא כ-400 דיירים.



## המלצות תכנוניות | עלויות תחזוקה

### מטרה: הוזלת עלויות תחזוקה

במרכז העיר, בו נמצא המתחם, קיים מלאי דירות זולות להשכרה. תושבים בעלי הכנסה נמוכה יכולים לגור בכפר סבא בזכות מחירי השכירות הנמוכים של אותן דירות, והיעדר דמי תחזוקה ('ועד בית').

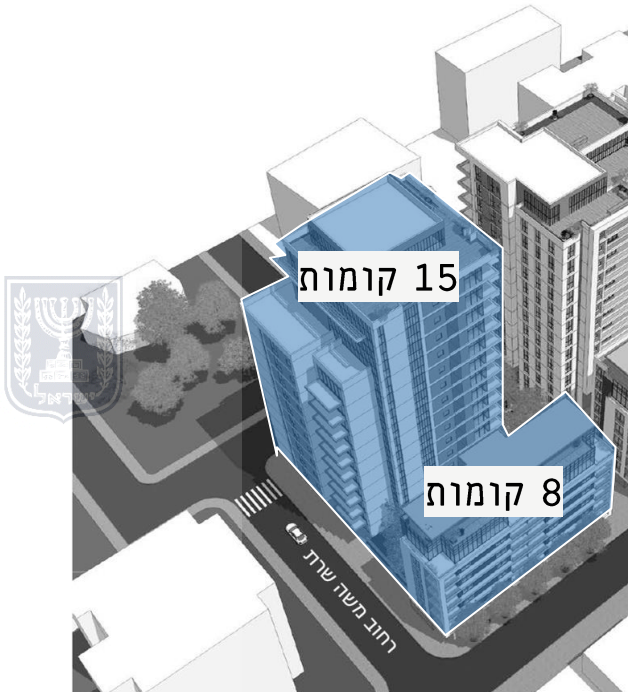
תהליך ההתחדשות עתיד להעלות את ערך הקרקע, דבר שיטיב עם בעלי הנכסים אך צפוי לצמצם את אפשרות המגורים של תושבים השוכרים דירה במתחם או בסביבתו, בשל עליית ערך הדירות.

בנוסף לעליית שכר הדירה באזור, גובה הבניינים העתידיים מצריכים תשלום דמי תחזוקה של כמה מאות שקלים בחודש מכל דירה. מדובר בהוצאה משמעותית עבור התושב, אותה ניתן לצמצם במגוון דרכים.

### יזמת שיכון שרת: 'שלום את נתן'

שני הבניינים ביוזמת 'שלום את נתן' מתאפיינים בעלויות תחזוקה מיטביות ביחס לגמישות התכנונית:

- מעל 4 יח"ד בקומה תורם להפחתת עלויות תחזוקה - בבניין הגבוה מתוכננות 5 יח"ד בקומה;
- עד 9 קומות התחזוקה נמוכה משמעותית מזו של בניינים של 10 קומות ומעלה - במתחם בניין בגובה 8 קומות.





## המלצות תכנוניות | עלויות תחזוקה

מטרה: הוזלת עלויות תחזוקה

אזור רוטשילד: קיזר מבנים

- ניתן לשקול הוספה של קומות לבניין בו מספר הקומות אינו מוצה ביחס לעלויות התחזוקה. למשל, העדפה של שני בניינים בעלי 9 קומות על פני בניין של 7 ו-11;  
ניתן לשקול חלוקה שונה של יח"ד בקומה על מנת לייצר קומות עם מעל 4 יח"ד;  
רצוי להתקין מערכות תחזוקה חסכוניות. למשל, לוחות סולאריים, ניהול מי נגר, השקיה אנכית וכו'.
- הבניינים הסמוכים לרחוב עמרמי מתאפיינים בעלויות תחזוקה נמוכות, לעומת הבניינים הפנימיים שגובהם עולה על 9 קומות ונמוך מ-20.  
עד 9 קומות התחזוקה נמוכה משמעותית מזו של בניינים של 10 קומות ומעלה;
- בין 11 ל-20 קומות, מומלץ לבחון מחדש את גובה הבניין ומס' הדירות בקומה.



# המלצות תכנוניות | עלויות תחזוקה

מטרה: הוזלת עלויות תחזוקה

## הבטחת קרן תחזוקה

בהתאם למדיניות העירונית בכפר סבא, מומלץ לעגן בהסכמים מול היזמים קרן תחזוקה לטובת הוזלת עלויות במבנים החדשים.

# המלצות תכנוניות | ציר ירוק

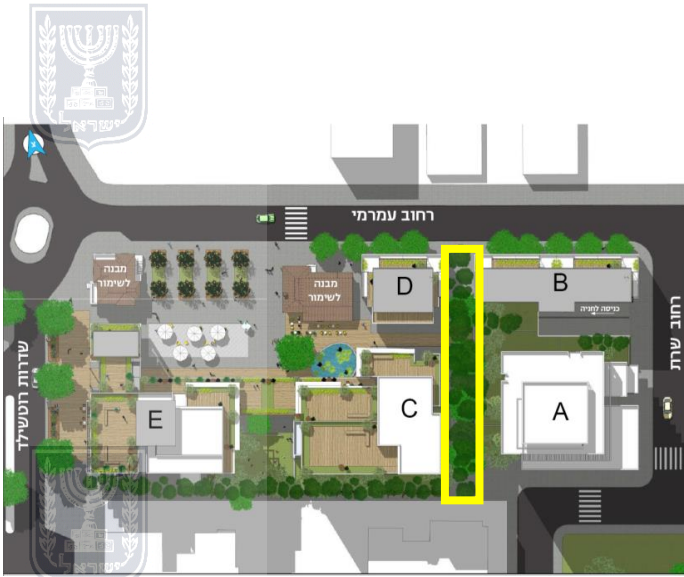
מטרה: שיפור הליכתיות והנאה מערכי הטבע

## ציר הליכה ירוק

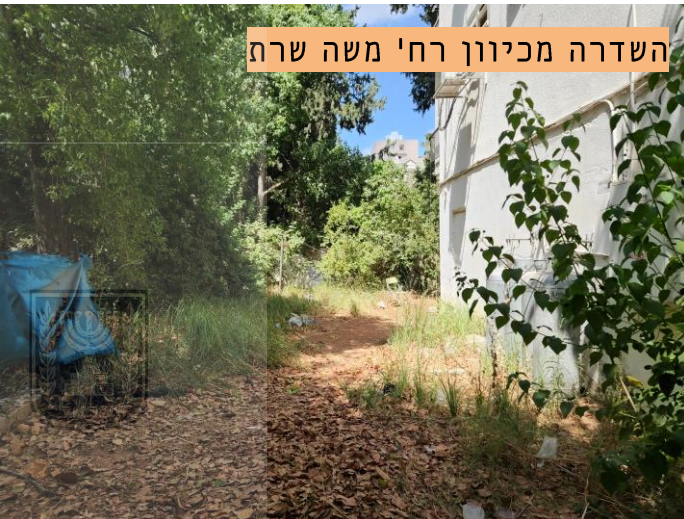
במפה מסומנת בצהוב שדרת עצים לשימור. אלו 40 ברושים בעלי ערכיות גבוהה, המהווים ציר ירוק היסטורי שמפריד בין חלקי המתחם.

יצירת שביל הליכה לאורך שדרת הברושים ימשיך את רשת הרחובות הטבעית של העיר, יגביר את הנגישות למרכז הקהילתי 'בית הסטודנט' ויאפשר לתושבים להנות מהטבע ההיסטורי.

כפי שניתן לראות בדוגמה מגן הברושים בראשון לציון, הברושים יוצרים קיר ירוק אל מול חלונות הבתים השכנים.



השדרה מכיוון רח' עמרמי



השדרה מכיוון רח' משה שרת



גן הברושים, ראשון לציון



### מסלול הגעה עקיף מהמתחם לכיכר



### מסלול הגעה ישיר מהמתחם לסביבה



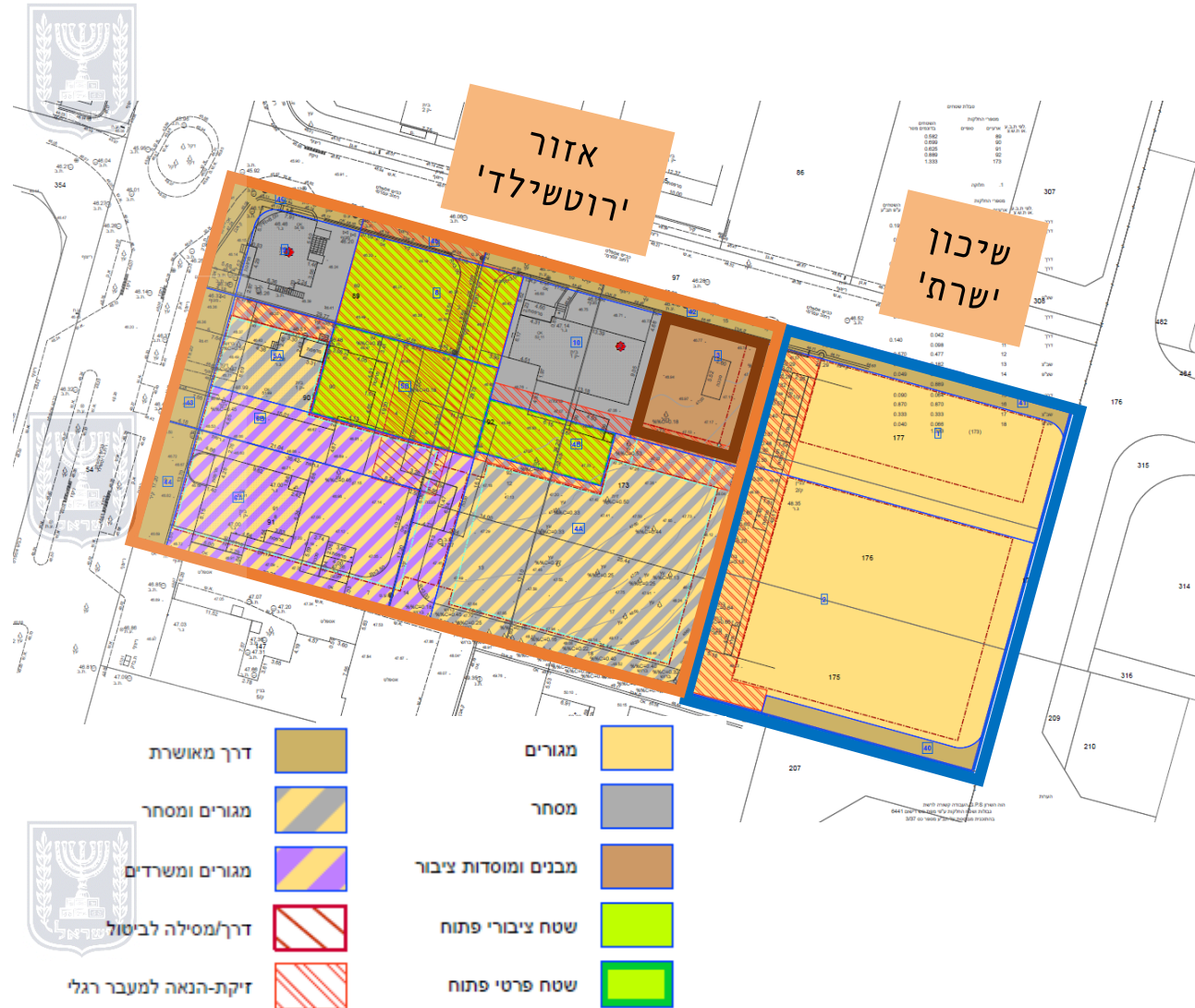
## המלצות תכנוניות | חיבור למרחב הציבורי

מטרה: חיבור לרשת העירונית

במפה מסומנים (חצים צהובים) נקודות כניסה\יציאה שעשויות לשפר את החיבור של הדיירים לרשת הרחובות העירונית ולכיכר החדשה שעתידה לקום.

כיום, דיירי המתחם נהנים מקרבה לשירותי מסחר וציבור, דבר זה שנתפס כיתרון מרכזי בעיניהם. היכולת להגיע בהליכה ממקום למקום מטיב במיוחד עם אוכלוסיות בעלות קושי בהתניידות, למשל מבוגרים או בעלי מגבלה פיזית.

יצירת חיבור בין המתחם לבין הרחובות הסמוכים תסייע בשמירה על ייתרון ההליכתיות ותאפשר לדיירים להגיע בזמן הקצר ביותר מהבית למרחב הציבורי.



# המלצות תכנוניות | שכירות ארוכת טווח

**מטרה: התמודדות עם דחיקה של שוכרי הדירות בשיכון**

שיכון 'שרת' סמוך לאזור ירוטשילדי, הכולל שטח ציבורי (חום). השטח החום מיועד למבנה ציבור בשטח 1,000 מ"ר בגובה 9 קומות.

על מנת לסייע לשוכרי הדירות, המהווים את רוב הדיירים במתחם (63%), נמליץ להקצות חלק ממבנה הציבור לבניית יחידות דיור לשכירות ארוכת טווח.

## שכירות ארוכת טווח

התחדשות עירונית מעלה את ערך מחירי הדיור באזור ואת עלויות התחזוקה. הקצאה של יחידות בבעלות העירייה לטובת שכירות ארוכת טווח עשויה לצמצם דחיקה של שוכרים המתגוררים במתחם, ולתת מענה לשוכרים נוספים בכפר סבא.



## המלצות חברתיות | סיוע לשוכרים

מטרה: התמודדות עם דחיקה של שוכרי הדירות בשיכון

בניגוד לבעלי הדירות והיזם, השוכרים אינם בעלי זכויות בפרויקט ולא מקבלים תמורה או סיוע בתהליך. שיעור השוכרים בשיכון שרת גבוה ועומד על 63% - לעומת 30% בכפר סבא.

על מנת לצמצם את הפגיעה בשוכרים ולהקל עליהם בתהליך הפינוי, מוצע לבחון את הסוגייה ברמה העירונית ולנסח מדיניות לסיוע לאוכלוסייה זו בתהליכי ההתחדשות. בין הכלים אותם ניתן ליישם:

- סיוע עירוני במציאת דיור חלופי לשוכרי דירות במתחם המיועד לעבור התחדשות עירונית, בדגש על מבוגרים, בעלי צרכים ייחודיים, ומשפחות;
- מתן קדימות לשוכרי דירות המתגוררים במתחמים המיועדים להתחדשות עירונית, במתחמים עירוניים לדיור בהישג יד;
- דרישה להקצאת דיור בהישג יד ודיור לשכירות ארוכת טווח במתחמים המיועדים לבינוי בעיר.

"עברתי לפני שלוש שנים, הייתי צריכה לעזוב

את הדירה הקודמת בגלל פינוי בינוי. זאת

תהיה הפעם השנייה, לאן אני אמשיך?"



לדיירים במתחם יש אמון בנציגות, אך הם לא מקבלים עדכונים שוטפים. מומלץ לקבוע תדירות מוסכמת לעדכון הדיירים ובעלי הדירות, למשל אחת לשלושה חודשים, בנוסף לנקודות זמן משמעותיות אחרות. מומלץ להגביר את תדירות העדכונים והזמינות של עורכת הדין מטעם משרד 'יהב'.



כיוון שהתקשורת בין הנציגות לתושבים מתנהלת דרך קבוצת 'WhatsApp', נמליץ לוודא כי כל בעלי העניין - שוכרים, בעלים מתגוררים ובעלים משכירים - נמצאים בקבוצה. במידה ולא כל בעלי העניין בקבוצה, נמליץ לנציגות לאתר את החסרים ולהסכים איתם על דרך תקשורת.



## המלצות חברתיות | נציגות

### מטרה: חיזוק וגיוון הנציגות

- נציגות התושבים מורכבת משמונה נציגים, שנבחרו והוסמכו לפני כשנתיים.
- קיים חוסר ייצוג לדיירים המתגוררים המהווים 37% מאוכלוסיית המתחם. רק אחד מתוך שמונת הנציגים מתגורר במתחם (12%). על מנת ליצור נציגות מאוזנת, מומלץ להוסיף לנציגות 2 או 3 בעלי דירות מתגוררים;
- מומלץ לקבוע מקום ייעודי לאחסון ידע ומסמכים הקשורים לנציגות, על מנת לשמר ידע לאורך שנות הפרויקט - פיזית או אלקטרונית;
- על מנת להנגיש את ההשתתפות בנציגות למתגוררים במתחם, נמליץ לקיים חצי מהפגישות בוידאו וחצי באופן פיזי, לסירוגין.



## המלצות חברתיות | הגיל השלישי

**מטרה: סיוע לגיל הזהב באתגרים שמעלה ההתחדשות העירונית**

דיירי הגיל השלישי במתחם מתאפיינים בהכנסה נמוכה, אי-שימוש ברכב, מגבלה פיזית או נפשית ושיעור זכאות גבוה לסיוע בשכר דירה. הם תלויים יותר בגורמים חיצוניים, כמו שירותי רווחה, קרובי משפחה וגורמי טיפול, לאור שינוי מקום מגוריהם.

על מנת לסייע דיירים אלו, יש לייצר נגישות גבוהה לידע מותאם המפרט את תהליך ההתחדשות בהתייחסות לזכויות הדיירים הוותיקים. פעולות ממולצות לסיוע:

- פגישה ייעודית לתושבים בני 65+, שוכרים ובעלי דירות, המותאמת לצרכים המיוחדים של הגיל השלישי, בה יוצג תהליך ההתחדשות, התכנון המוצע, ההסכמים מול החברה היזמית וזכויות דיירים קשישים בתהליך;
- ווידוא מול היזם כי הוצעו לדיירים המבוגרים חלופות ייחודיות (שתי דירות קטנות במקום אחת גדולה/ דירה קטנה יותר ותשלום על היתרה/ מעבר לדיור מוגן וכו') וכי הם אכן בחרו בחלופה מועדפת ויקבלו אותה.



המודל פותח על ידי מרכז הגר (אוניברסיטת תל אביב) בשיתוף עיריית בת ים ומשרד הרווחה

## המלצות חברתיות | הגיל השלישי

מטרה: סיוע לגיל הזהב באתגרים שמעלה ההתחדשות העירונית

פעולות ממולצות לסיוע (המשך):

- חלוקת עלון זכויות לדיירים וותיקים בהתחדשות עירונית - עברית, גרסה ברוסית (תושבת אחת) ואחת בספרדית (תושבת אחת);
- ליווי וסיוע במעבר דירה לשוכרים ובעלי דירה מבוגרים: עזרה במציאת דירה חלופית, ליווי סוציאלי ועזרה לוגיסטית;

מומלץ לעיין במודל שפותח על ידי מרכז הגר (אוני' ת"א) בשיתוף עיריית בת ים ומשרד הרווחה - מענה לאזרחים ותיקים בהתחדשות עירונית.

המודל מתמקד במעורבות של העבודה הסוציאלית הפרטנית עם אזרחים ותיקים בתהליכי התחדשות ומציע לספק תמיכה סוציאלית לאזרחים ותיקים שמתגוררים בבניינים המיועדים להתחדשות עירונית, תוך הגברת שיתוף הפעולה הפנים-עירוני בין אגף ההנדסה, המינהלת העירונית ואגף השירותים החברתיים.

המודל מציע בין היתר לשלב עובדים סוציאליים המתמחים בטיפול באוכלוסייה בגיל זקנה (המחלקה לאזרחים ותיקים) על מנת לספק מענה פרטני לזקנים הזקוקים לו בתחום ההתחדשות העירונית.

## המלצות חברתיות | דיירים בעלי צרכים מיוחדים

מטרה: מתן מענה פרטני לבעלי מוגבלויות לקראת מימוש הפרויקט

שיעור ניכר מדיירי המתחם העידו על קיום מוגבלות פיזית או נפשית (36%), שיעור גבוה מהמוצע הארצי (17%), במיוחד בקרב דיירי הגיל השלישי (50%).

פעולות מומלצות:

- תיאום בין המנהלת להתחדשות עירונית לבין האגף לשירותים חברתיים קהילתיים סביב מתן מענה פרטני לדיירים הזקוקים לסייע מיוחד בעת המעבר לשכירות והחזרה למתחם החדש.

"הבן שלי גר פה ומנהל חנות, הוא מצא לי את

הדירה קרוב אליו כדי לעזור לי"



## המלצות חברתיות | שימור

מטרה: בניית אמון עם התושבים ותכנון תואם שטח

כפי שצוין, שיכון שרת צמוד למתחם רוטשילד, בו עתיד להתבצע תהליך שימור לשני בניינים עמרמי 2 ועמרמי 4.

על מנת להתאים את השימוש הנכון ביותר לאותם מבנים וכדי לענות על צרכי האוכלוסייה המקומית, נמליץ על תהליך שיתוף ציבור לקביעת הייעוד של הבניינים לשימור.

התהליך יכלול קבוצות מיקוד של שלושה סוגי בעלי עניין:

- הדיירים המתגוררים
- בעלי הדירות
- העסקים הקטנים

דוגמה לתהליך כזה ניתן למצוא בבית הבאר ביפו-תל-אביב המהווה בית לגופי אומנות מקומיים, מקום לפעילות דו- לשונית ולמפגש בין תושבים המתעניינים בתרבות ואומנות.

# המלצות חברתיות | ליווי חברתי בהמשך התהליך ועד לאכלוס

בהתאם לנוהל קידום תכניות התחדשות עירונית של המינהלת העירונית להתחדשות עירונית

פעולות מומלצות לסיוע - ע"י יועצ/ת חברתי/ת:

- כנסי דיירים ותושבים - בשלב ההפקדה לועדה המחוזית, לקראת שלב הביצוע, הסבר על התנגדויות, בשלב המימוש (ליווי דיירים, בחירת דירות, פינוי ומימוש)
- הכנת תכנית לחיזוק הקהילה וגיבוש בין דיירים וותיקים לחדשים
- קורס תחזוקת מבנים גבוהים לתושבים ולנציגות

2 **כנס דיירים ראשון (1) טרם החתמה**  
יש להזמין נציג המינהלת העירונית למפגש בהתאם לתקנות פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי) (כינוס בעלי הדירות ומסמך עיקרי הצעה), התשפ"ב-2022.

3 **הכנת תכנית עבודה חברתית ע"י היועץ החברתי והגשת דו"ח חברתי ראשוני**  
היזם ימנה יועץ חברתי לליווי התהליך כולו עד למימוש התוכנית. הגשת הדו"ח החברתי למינהלת.

4 **הצגת התפתחויות התכנון לנציגות הדיירים טרם דיון בוועדה**  
יש להזמין נציג מהמינהלת למפגש ולשלוח סיכום של התייחסויות הנציגות לתכנון המוצע למינהלת.

5 **כנס דיירים שני (2) להצגת חלופות התכנון**  
הצגת החלופות וקבלת התייחסות מבעלי הנכסים.

6 **מפגש שיתוף ציבור עם שכנים גובלים**  
ביוזמת המינהלת בשיתוף פעולה עם היועץ החברתי: הצגת החלופות לציבור הרחב ושמיעת התייחסויות.

7 **דו"ח חברתי מלא**  
הגשת המלצות לסוגיות חברתיות קהילתיות להטמעה בתכנית לצוות התכנון והעמקת הליווי החברתי - מוגש למינהלת.

8 **הגשת מסמך הטעמת ההמלצות החברתיות במסמכי התכנית**  
היועץ החברתי יגיש ריכוז הסוגיות החברתיות והמענה שניתן להן בתכנית.

9 **כנס דיירים שלישי (3) לעדכון בפרטי התוכנית**  
לפני הדיון בוועדה המחוזית. עדכון בפרטי התכנית שהוגשה.

10 **כנס דיירים רביעי (4) שלב ההפקדה**  
אחרי שלב ההפקדה להתנגדויות בוועדה המחוזית.

11 **כנס דיירים חמישי (5) לקראת שלב הביצוע**  
אחרי מתן תוקף התכנית בוועדה המחוזית.

הודעה מטעם המינהלת לנציגות הדיירים בדבר המלצת הועד  
הודעה מטעם המינהלת לנציגות הדיירים בדבר הפקדת התוכנית להתנגדויות הציבור  
הודעה מטעם המינהלת לנציגות הדיירים בדבר אישור התכנון

הכנה לקראת איכלוס יחד עם הנציגות באחריות היועץ החברתי והמינהלת



## המלצות חברתיות | יחסים קהילתיים במתחם המתחדש

**מטרה: מינוף יוזמת ההתחדשות לחיזוק הקשרים הקהילתיים**

ממצאי הדו"ח מלמדים על היעדר תחושת קהילתיות חזקה, המתבטאת בשתי רמות: ברמת מבני המגורים – ישנה הזנחה של השטחים הפרטיים המשותפים וכפועל יוצר מצב התחזוקה ירוד; ברמה השכונתית – נראה כי חסרים מענים קהילתיים לקבוצות גיל מגוונות באזור.

מאחר ופרויקט של התחדשות עירונית מעלה חשש ביחס ליכולת לדמיין את היום שאחרי – כיצד יתנהלו החיים במבנים החדשים – אנו מציעים שהרשות המקומית באמצעות המנהלת תבנה תהליך חברתי המתמקד בסוגיה זאת תוך התמקדות בנושאים כגון – ניהול ותחזוקה, כללי התנהלות בבניין מרובה דיירים והאפשרות לקיים חיי קהילה במגדלים.

פעולות מומלצות לסיוע – בטווח הקצר:

- קידום פרויקטים טקטיים לפני מימוש התוכנית ברוח placemaking:

- היבטים פיזיים – יצירת מקומות מפגש במרחב הפרטי המשותף גינון, ספסלים והצללה.

- היבטים חברתיים – שיתוף הדיירים בתכנון הפעולות הטקטיות ויזום של מפגשים ואירועים במרחבים המשותפים.



## המלצות חברתיות | יחסים קהילתיים במתחם המתחדש

מטרה: מינוף יוזמת ההתחדשות לחיזוק הקשרים הקהילתיים

פעולות מומלצות לסיוע - בטווח הארוך:

- **תכנון משתף** - מוצע לשתף את תושבי המתחם וסביבתו בתכנון המפורט של השטחים הפתוחים/משותפים (בדגש על הכיכר העירונית החדשה) וכך להגביר את תחושת השייכות והאחריות של התושבים כלפי שטחים אלו.
- **בהיבט החברתי** - גיבוש הדיירים בטרם האכלוס. בינוי הקהילה וחיזוק הקשרים בין הדיירים בשנים הראשונות של אכלוס המבנים תורם לתחזוקתו ולקיימת אחריות על הרכוש המשותף לטווח ארוך.



# סיכום המלצות חברתיות

**למי נסייע?**

גיל הזהב ובעלי מוגבלויות

תושבי כפר סבא

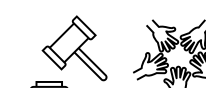
שוכרי דירות

אוכלוסיות ייחודיות

בעלי הדירות במתחם

**איך?**

לייווי פרטני וסיוע בתהליך	עידוד הליכתיות	חיבור לרשת העירונית	צמצום דחיקה	בניית אמון	הוזלת עלויות תחזוקה	חיזוק וגיוון הנציגות
<p>14 לייווי וסיוע סוציאלי בתיאום עם האגף לשירותים חברתיים</p> <p>15 הנגשת מידע אודות הפרויקט</p> <p>16 מיצוי זכויות</p>	<p>13 יצירת חיבורי הליכה בין המתחם לסביבה</p>	<p>12 שביל הליכה לאורך שדרת הברושים</p>	<p>09 שכירות ארוכת טווח</p> <p>10 סיוע 'רך'</p> <p>11 הנגשת מידע</p>	<p>06 השתתפות הציבור בשימור</p> <p>07 הנגשת מידע על התחדשות כפר סבא</p> <p>08 המשך תהליך חברתי</p>	<p>03 בחינה של גובה וכמות יח"ד</p> <p>04 השקעה במערכות חסכוניות</p> <p>05 הבטחת קרן תחזוקה</p>	<p>01 חיזוק תקשורת פנימית וחיצונית</p> <p>02 צירוף נציגים מתגוררים</p>



לייווי חברתי

חברה יזמית

מנהלת התחדשות

לייווי משפטי

**חלוקת אחריות**



# תודה! people.

חכנון עירוני - חברתי