

התמחות בתכנון חברתי עם הקליניקה האורבנית

איך תיראה מפת המגורים העתידיה בנורדיה?

סמסטר ב', תשפ"ד

מנחה: רני מנדלבוים

מיילים: dganibendavid.dar@mail.huji.ac.il

tamar.kadish@mail.huji.ac.il

ד"ר דגני ותמר קדיש

תיאור כללי

מושב שיתופי נורדיה הוקם
בשנת 1948
ומונה כ-2,600 תושבים

מתוכם כ-300 חברי אגודה

בתוך המושב קיימים מתחמי
קרואנים, המשמשים כדיוור זמני
עד מעבר למגורי קבע
ומיועדים לפינוי ע"י רמ"י



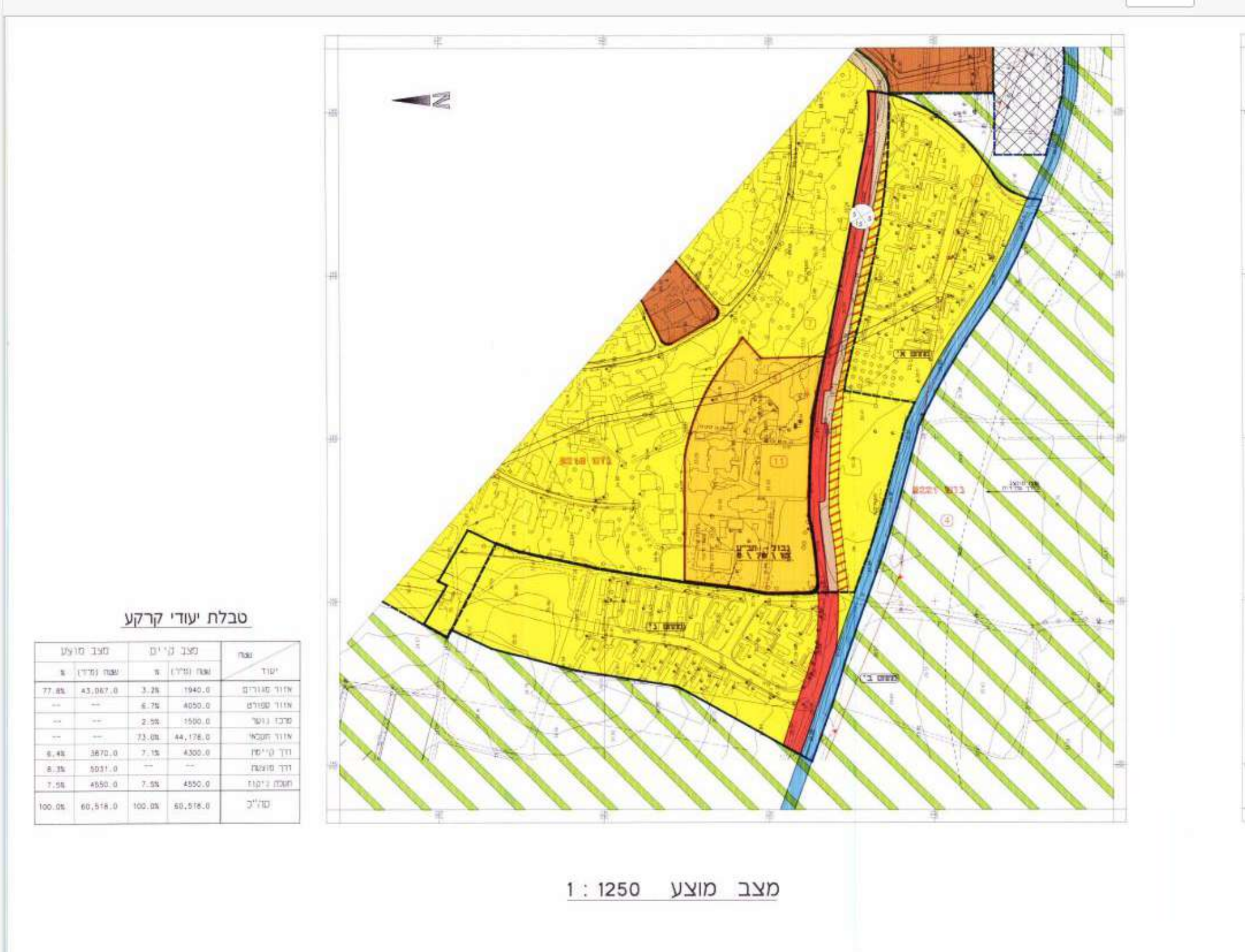
היצע הדיור מוגבל לסוג אחד של פתרון דיור עבור חברים, שלא מתאים או בר יישום לכל חברי המושב.

1. המושב בעל שטח מוגבל לבנייה למגורים.
2. בקראוונים מתגוררים חלק מהזכאים לדיור קבע בשתי קבוצות: אוכלוסייה מוחלשת שאינה יכולה לממש את זכאותה, או חברים אחרי היום הקובע. האתרים מיועדים לפינוי על-ידי רמ"י בטווח הזמן הקרוב ובמקומם תמומש התכנית המאושרת.
3. הפתרון התכנוני היחיד המוצע כיום בתוכנית מאושרת הוא של בתים דו-משפחתיים, פתרון אשר אינו מותאם לצרכי דיור מגוונים העולים מן השטח.

הרחבת בנים נורדיה

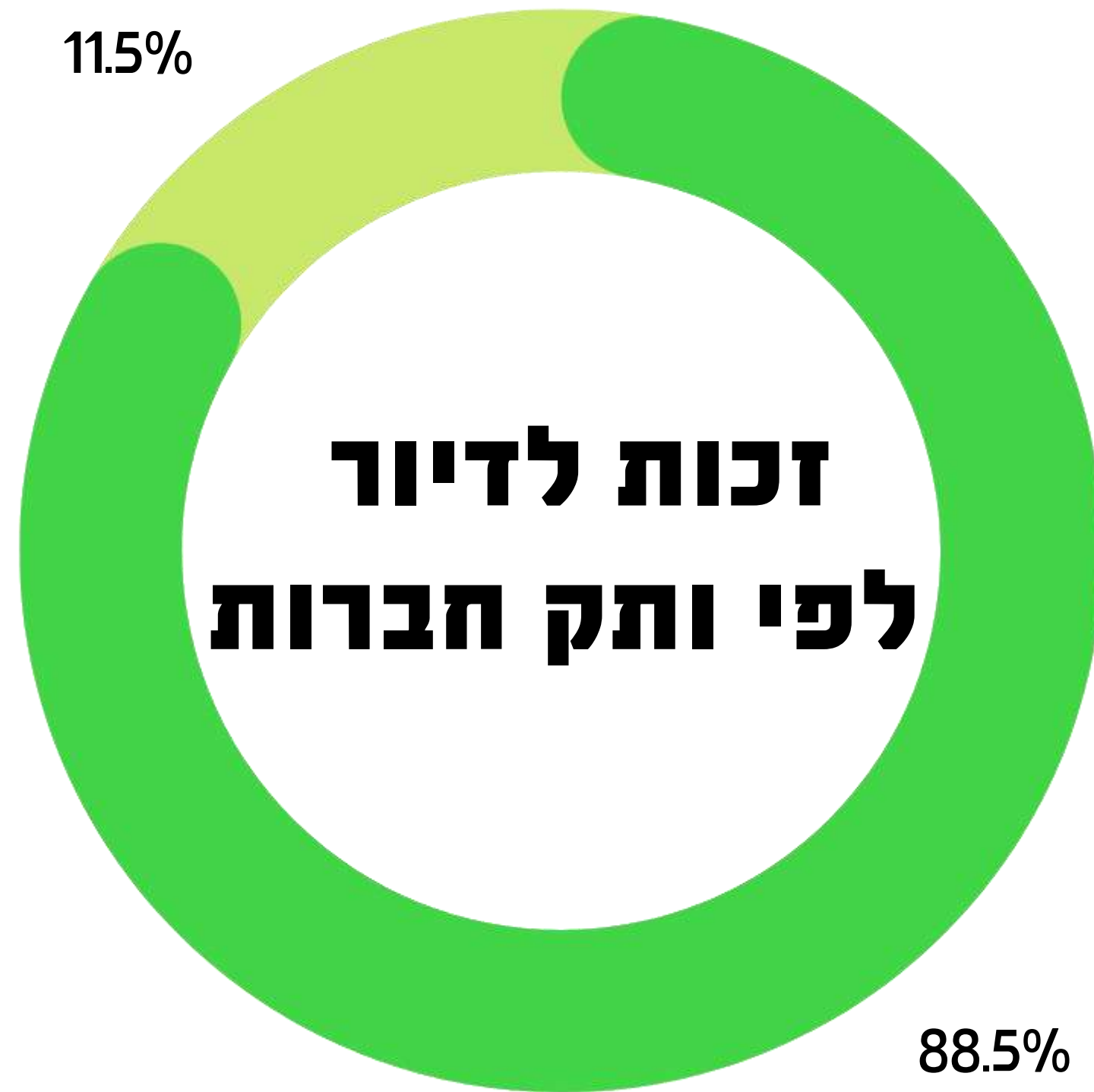


תשריט צש/4-21/22



רקע

- 1. חברות באגודה = זכאות לדיור.**
- 2. דיור קבע -** מגרש מוקצה במחיר מוזל או מחיר מלא בהתאם לותק החבר/ה. החברים בונים על חשבונם את הבתים
- 3. דיור זמני -** קראוונים (חברים המיועדים לדיור קבע, מועמדים לקבלה לחברות) + דירות אגודה (חברים ותיקים בעלי מוגבלויות או גרושים/ות)
- 4. הזכות לעזרה בתשלומי הקרקע מוגדרת לפי ותק החברות -** ותיקים זכאים לקרקע ב-33% (מחיר מוזל) וחברים אחרי היום הקובע מקבלים את הקרקע ב-91% (מחיר שוק)
- 5. לוח 2 בתמ"א 35 -** מגביל את היישוב ל-450 יח"ד, שכבר "צבועות" עבור חברי אגודה. המשמעות היא: עצירת קבלה לחברות עקב מחסור בקרקע זמינה לבנייה
- 6. תיקון 5 לתמ"א 35 -** גודל היישוב יגדל משמעותית. ועולה שאלה אסטרטגית: קליטת חברים חדשים או שמירה על הסטטוס קוו?



חברים אחרי היום
הקובע = קרקע ב-91%
מחיר מלא



חברים לפני היום
הקובע = קרקע ב-33%
מחיר מוזל (השיוך)
יהיה לפי בתי אב, ולא
לפי חבר בודד



שאלת המחקר

**איך תיראה מפת המגורים העתידית
בנורדיה?**



1. להעלות את המודעות לבעיה הקיימת: פינוי דיור זמני ע"י רמ"י בטווח זמן קרוב

(משוער: בין 12-24 חודשים, אולי יותר)

2. ניסיון לשנות תפיסה או חשיבה חברתית / תכנונית - הסבר על המצב הקיים

ובעיותיו והצגה של השינויים הנדרשים

3. לגייס את האנשים בכל הגזרות (ראשית את בעלי התפקידים ובהמשך את חברי

המושב/אגודה) - לשינוי תכנוני של מפת המגורים

1. הובלת תהליך חברתי אל מול התושבים והקהילה, וקידום גישות תכנוניות חלופיות

לדיוך

2. גישור בין קבוצות אינטרסים שונות לגבי תכנון מוצע (ציפוף, בנייה לגובה)

3. תמיכה באחת מחלופות התכנון וקידומה

שלבי עבודה

שלב ג'

תהליך העבודה
עם ההנהלה
והקהילה

שלב ב'

לימוד ממרחבים
שיתופיים מקבילים

שלב א'

מיפוי של השחקנים
+
מיפוי חברתי במושג

שלב א'

חלק 3

מיפוי חברתי מפורט
של דור ג'

חלק 2

מיפוי חברתי
של
המושב כולו

חלק 1

מיפוי של
כל
השחקנים

**חלוקה לקבוצות של שחקנים וחברי המשק ומיפוי הקונפליקט המוביל
של כל קבוצה**

ניתוח הנתונים שהתקבלו והסקת מסקנות

המשך תהליך התכנון וקביעת עקרונות חברתיים לתכנון מחדש

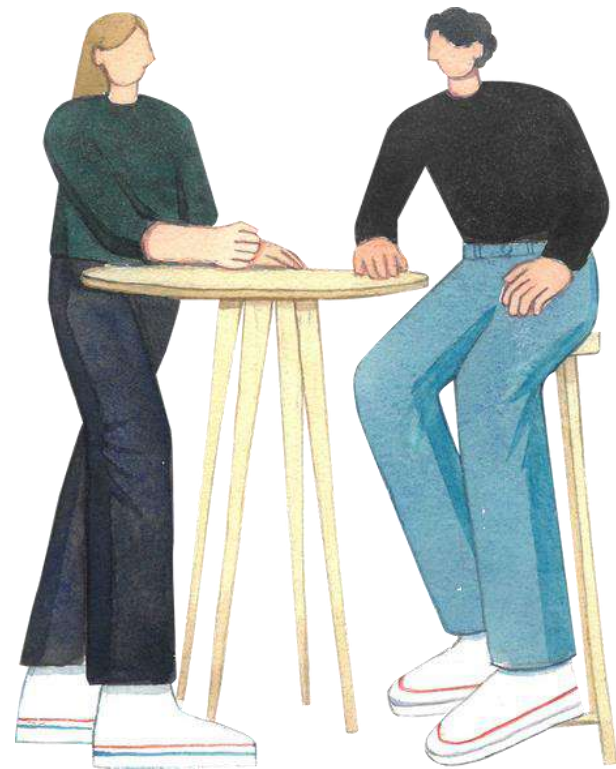
תוצר

לימוד ממרחבים שיתופיים מקבילים - בחינה של ציפוף ותכנון לגובה, ניתוח של התהליך החברתי

1. פניה לרכזי תכנון במרחב הכפרי

2. קריאת תכניות

3. שיחות וסיורים בעקבות התכניות



תהליך העבודה עם הקהילה

שלב ג'

ראיונות עם שאלונים חצי מובנים עם תושבים בהתאם למיפוי החברתי

נושא הראיון: בחינת תחושות לגבי המגורים במושב במצב הקיים,
והיחס כלפי התמונה העתידית לאור פינוי הקרוואנים הצפוי

**ממצאים מתוך
תהליך העבודה
הראשוני**

חלק 1 - מיפוי

שחקנים

דור המייסדים

דור ב'

דור ג'

תושבי הקרוואנים - חברים

תושבי הקרוואנים -
מועמדים לקבלה לחברות

הנהלת האגודה

הועד המקומי ותושבי
היישוב שאינם חברי האגודה

הועדה המקומית

רמ"י

מיעוט, אינם בעלי השפעה על הסוגיה

בעלי השפעה גדולה בהצבעות על החלטות. יתמכו בחלופת דיור חדשה כל עוד היא לא תפגע בסטטוס קוו של מגרשים גדולים בהם הם מתגוררים. רובם תומכים בפינוי הקראוונים

רובם הגדול מעוניין בחלופת דיור נוספת לבתים זו משפחתיים שאינם ברי השגה, לרבות ויתור על מימוש זכויות בנייה בבתים אלו מפאת העלויות הגבוהות

חלקם מיועדים לבנות בשלב הבנייה הבא, ולפחות חצי מהם אינם בעלי פתרון דיור לאחר מכן

יפנו ויידרשו למצוא פתרון דיור כיתר חברי האגודה שלא יבנו בשלב הבנייה הקרוב

נדרשת לתמרון בין דרישות רמ"י והועדה המקומית לבין הרצון והצורך לייצר פתרון דיור עתידי מותאם יותר לחברי דור ג שטרם בנו

יתמכו בפינוי הקראוונים, ומעוניינים לשמור על ערך הבתים והצביון הכפרי ולא לגדול לגובה

עשויים לתמוך בתכנית חדשה לאחר מעבר תיקון 5 לתמ"א 35

הסדרת בנייה לא חוקית וקבלת תקבולים בגין היוון ושיקוע הקרקע

חלוקת המגרשים לפי דורות

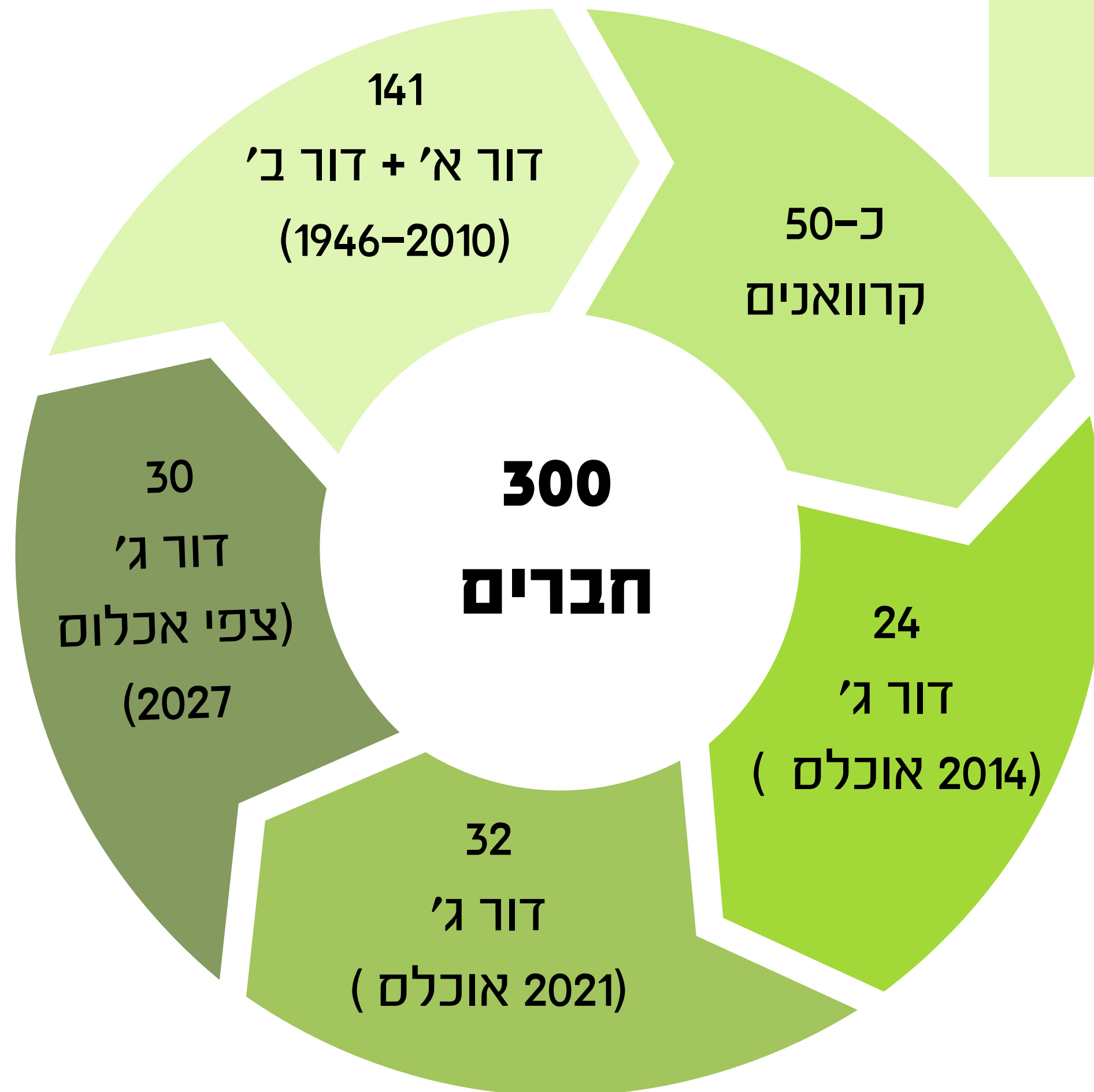
**נבנו 54 יח"ד דו
משפחתיים**

**30 נוספות לקראת
ביצוע**

סה"כ 84 לחברים דור ג'

**נותרו 66 יח"ד דו
משפחתיים לשלבי
הבנייה הבאים**

הערכה: אף אחד מדור
ג' לא ירצה להירשם כי
אין לו יכולת כלכלית
לבנות



**הבעיה היא עם דור ג'
(שנחלק לחברים
ותיקים ולחברים
חדשים) -
סה"כ 58 חברים שלא
בנו עדיין**

מיפוי חברתי של חברים שטרם בנו דיור קבע

תיאור

13 - אוכלוסייה מוחלשת (קרוואנים)

10 - סיבות שונות

7 - גרים מחוץ לנורדיה

רובם לא יבנו עקב עלויות גבוהות
מדי (קרקע במחיר מלא. מחיר שוק
לדו משפחתי שמוערך בין 4.5-5
מיליון ש"ח ומעלה)

בודדים מהם גרים בקראוונים
רובם המוחלט גרים במושב אצל ההורים או
בבית סבא/סבתא (חלקם נשואים + ילדים)

מעמד

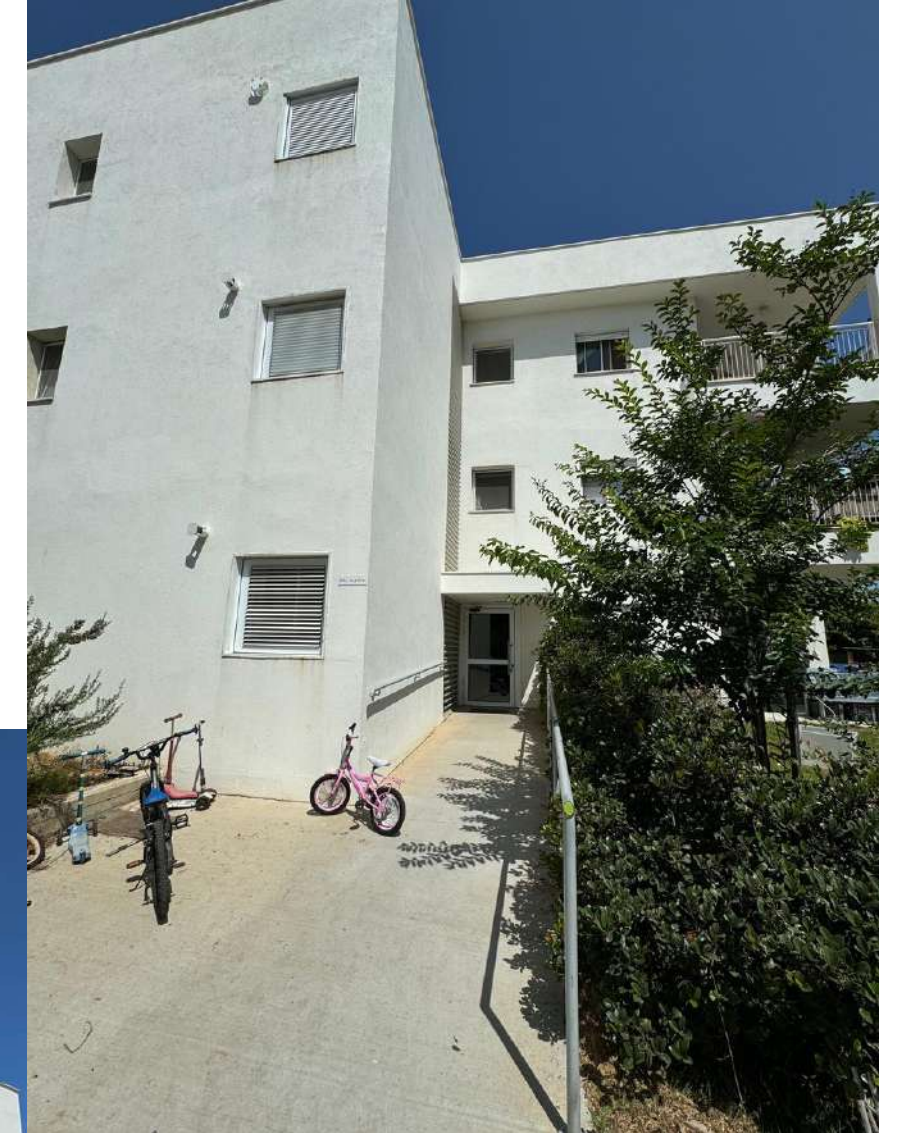
חבר ותיק

חבר חדש

מועמד לקבלה
לחברות

שלב ב' - סיור במעגן מיכאל 19/06/2024

שכונת שלדג -
דיור זמני עד
קבלת דיור קבע



שלב ב' - סיור במעגן מיכאל 19/06/2024

מתחם קרוואנים -
דיור זמני עד
קבלת דיור קבע



תכנית נוס 303-0132266



מקרא	
מקרא מפת מדידה	
תרשים התמצאות - קנ"מ 1:60000	

תשריט מצב מוצע	
מחוז	חיפה
מרחב תכנון מקומי	חוף הכרמל
רשות מקומית	חוף הכרמל
ישוב	מעגן מיכאל
תכנית בסמכות	
איחוד וחלוקה	מקומית
היתרים או הרשאות	מקומית
מונה תדפיס התשריט	19
מועד הפקה	30/04/2017
שטח התכנית	דונם 682.514
קנה מידה	1:2500
אישורים	
שמות*	
מגיש התכנית	תאגיד קיבוץ מעגן מיכאל
עורך ראשי	תאגיד פורמי יצחק - יעוץ תכנון ופרויקטים פורמליים בע"מ
זום	תאגיד קיבוץ מעגן מיכאל
בעלי עניין בקרקע*	
בכחות מדינה	תאגיד פורמי
חוכר	תאגיד קיבוץ מעגן מיכאל

תובנות מהסיוור במעגן מיכאל

- 1. למידה של התהליך החברתי-תכנוני במרחב דומה:** איך מחולק משאב הדיור (לפי ותק), סוגי דיור מגוונים בהתאמה לצרכי האוכלוסייה (אין אחידות תכנונית), צמיחה דמוגרפית מתמדת שמאלצת את הקיבוץ לבנות עוד ועוד, זליגה לשטחי החקלאות.
- 2. קיים הבדל בין נורדיה לבין מעגן מיכאל:** מושב שיתופי מופרט לעומת קיבוץ שיתופי. כל תהליך הבנייה והדיור מושג על הקיבוץ בעוד שבנורדיה התשלומים מושגים על החברים.
- 3. התרשמות פיזית ממגוון אפשרויות דיור:** לרבות בנייה רוויה והשתלבות במרחב הקיבוצי.
- 4. הבנה שצריך לחפש קיבוצים מופרטים שדומים לנורדיה ועתידים לעבור שינוי תכנוני/מרחבי.** לדוגמה: אפיקים, עין שמר ורגבים.

שלב ג' - מדגם

דור ג'

9

דור ב'

4

דור המייסדים

***לא התקיימו ראיונות
עם דור המייסדים בשל
גילם המבוגר (מעל 90),
ומצבם הבריאותי**

ראיונות

- נעשו 13 ראיונות, מתוכם: 7 נשים ו-6 גברים.

- מבחינת סטטוס משפחתי:

11 נשואים עם ילדים, 2 רווקים

- 7 חברים לפני היום הקובע, 5 חברים אחרי היום הקובע, 1 מועמדת לקבלה לחברות

- 6 מתגוררים במגורים זמניים בקרוואנים, 5 בנו בית קבע, 1 קיבלה בית קבע,

1 מתגוררת עם משפחה בבית אחיה



רוב מוחלט התומך בבנייה רוויה (3-4 קומות, דירות קטנות מ-160 מ"ר)

"מה שכבר נבנה אין מה לגעת בו. אם רוצים לדחוס כמה שיותר בתים, לבנות דירות לגובה זו אופציה יחידה."

"כן כן. בנייה לגובה. אני חושב שהכי הרבה צריך לשמור על 3-4 קומות. שזה יהיה מתאים ליישוב כפרי. לא מגדלים."

"חושב שבנייה רוויה, כי אין ברירה אחרת כדי שכולם ייכנסו."

חשיבות הקהילה והפחד לאבד אותה לאור פינוי הקראונים המתקרב

"במיזדה והמחירים פה יהיו בשמיים ולא יבואו לקראתנו, חד משמעית גם אחפש מקום בחוץ"

"חייב להיות פתרון גם מהצד שלי וגם בכללי למי שרוצה להיות חלק מהקהילה ורוצה לגור
בנורדיה, אבל לא יכול לבנות בית זו משפחתי"

תחושות חוסר וודאות לאור הפינוי העתידי של מתחם הקרוואנים

”אשמח לבנות בית קבוע ושלא תרחף מעלינו עננה של מתי אנחנו מסולקים.
אני גרה בקרון שנתיים.”

”זה מאד מפחיד שיכולים ברגע אחד להגיד לי בעוד 3 חודשים ללכת ואין לי לאן ללכת”

דחיפות למציאת פתרונות דיור אחרים בנורדיה, במיוחד לדור הצעיר

”עצוב לי בשביל הדור הצעיר שפתרון הדיור אין לו ולא יהיה לו בעשור הקרוב,
משום שלא התעסקו בכל נושא שיוך הדירות והשימושים החורגים.”

”כן. דירות בקומות, מרחבים בשכירות נוחה רק לבנים ובנות ממשיכים.”

בניית תהליך קבלת חברים - בנים ממשכיכים

”אני חושבת שהייתי מעדיפה שהמושב יישאר לחברי המושב ופחות אנשים מבחוץ.”

”במקום שהנהלה תקבל החלטות שנוגעות להמשכיות של חברים צעירים באגודה, דבר שבעצם חוסם ולא יאפשר המשכיות, אז לא מטפלים בעיקרי הדברים.”

שמירה על בנייה כפרית שלא תהפוך את נורדיה לשכונה מנתניה

”צריך לשמור על בנייה כפרית, שזה לא ייראה עיר, בייחוד אנחנו שצמודים לנתניה. עוד 20 שנה ברור לנו שנהיה נתניה. צריך פה בנייה כפרית יותר צפופה אולי 3 קומות.”

אזורים מוצעים לבנייה רוויה (אחרי תיקון 5)



- הממצאים מציגים תמונת מצב של חוסר אונים נוכח אי הוודאות למועד פינוי הקראונים
- הצפי הוא כי עשרות חברים מדור ג' שידם אינה משגת לגור בנורדיה בשכירות או בבית קבע - יעזבו את המושב בשנים הקרובות
- החידוש: רובם המוחלט של הנשאלים בעד מציאת חלופת דיור נוספת לצד בתים זו משפחתיים עבור דור ג' ודורות ההמשך, כשהחלופה המוצעת של בניה לגובה מקובלת על רוב נשאלי המדגם
- מטרות העלאת המודעות וניסיון לשנות חשיבה חברתית בפרויקט זה - הושגו
- גיוס אנשים ובעלי התפקידים בכל הגזרות כדי לייצר חלופה תכנונית חדשה - נדרשת עבודה אינטנסיבית (קהילה, הנהלה, אנשי מקצוע, ועדה מקומית, רמ"י)
- יש ליצור מודל כלכלי לאגודה, שיעבוד גם מבחינה משפטית/קניינית (מול רמ"י) לטובת קידום פרויקט זה או פרויקטים עתידיים דומים