

## נייר עמדה

ועד הפעולה של תושבי שכונת נווה צדק

בנושא

מחסור חמור במוסדות חינוך בשכונה וברובע על  
רקע תכניות העירייה לבניית מגדלי מגורים  
במרחב השכונה

ינואר 2007

# ועד הפעולה של תושבי נווה צדק

לשימור אופייה ויחודה של נווה צדק

7 ינואר, 2007

לכבוד  
מר חזי ברקוביץ  
מהנדס העיר ת"א

א.נ.,

## הנדון: דו"ח מיוחד בעניין המחסור במוסדות חינוך בשכונת נווה צדק וברובע

תושבי שכונת נווה צדק ניצבים בפני בעיה של חוסר קריטי במוסדות חינוך האמורים לשרת את ילדיהם. מדובר הן בגני ילדים והן בתי ספר יסודיים. מצוקה זו מורגשת ע"י הורים בשכונה מזה זמן רב ונכון להיום לא נראה באופק פתרון למצוקה זו.

מדיונים עם העירייה בנוגע לפיתוח בשכונת נווה צדק ומסביב לה עולה תמונה מדאיגה. עיריית תל אביב עוסקת בפיתוח נרחב של בניה למגורים במרחב השכונה. במקביל לא מקודמת אף תוכנית לפיתוח מוסדות חינוך, הניתנת למימוש בעתיד הקרוב. לראיה, הועדה המקומית המליצה להפקיד תכניות לבניית מגורים בהיקף נרחב וניכר וזאת מבלי לקדם כלל פיתוח של מוסדות חינוך.

ועד הפעולה מתריע מזה זמן על תכניות הבניה הבלתי מבוקרות למגורים המתכוננות בשכונה ובסביבותיה, ללא ראייה תכנונית כוללת, מבלי לקדם תכנית אב ומבלי לשתף את הציבור בסוגיות הפיתוח השונות.

ועד הפעולה מצרף למכתב זה דו"ח מפורט הכולל בדיקה שנערכה לגבי הצורך בהקצאת קרקע למוסדות חינוך ברובע 5 בת"א ובשכונת נווה צדק. דו"ח זה הוכן ע"י מר גדעון לרמן, מתכנן ערים ותושב השכונה. מהבדיקה המפורטת בדו"ח עולה, שקיים מחסור אקוטי במוסדות חינוך וכן בהקצאה נאותה של שטחים לפיתוח מוסדות אלו, לשירות התושבים החיים באזור ולשירות אלו העתידים להתגורר בשכונה ובסביבתה. למותר לציין כי הגדלת מספר יחידות הדיור בשכונה ובסביבתה, כתוצאה מקידום תכניות העירייה, תחריף בעיית המחסור לאין שיעור.

דו"ח זה מוגש לנציגי העירייה, טרם פרסומו בפורומים רחבים יותר, לשם קבלת התייחסות.

אנו מבקשים להיפגש בהקדם האפשרי עם הגורמים הרלוונטיים בעירייה כדי לדון בפיתרון הבעיות העולות מהבדיקה המפורטת בדו"ח זה.

בכבוד רב,

ועד הפעולה של תושבי שכונת נווה צדק

העתק:

גב' ענת ברקאי – החברה להגנת הטבע בתל אביב

**הקצאת שטחי קרקע למוסדות חינוך ברובע 5 בת"א ובשכונת**

**נווה צדק**

**גדעון לרמן: תושב השכונה וחבר ועד הפעולה**

**תקציר**

הצורך בהקצאת קרקע לצורכי ציבור ובראשם למוסדות חינוך הנו קיומי. צורך זה מהווה תנאי ליכולת של שכונה להתקיים ושל תושביה לחיות בה לאורך זמן ולשמור על ערך נכסיהם. הרקע לבדיקה לגבי הקיים והנדרש בתחום מוסדות החינוך, נובע ממצוקה אמיתית וקונקרטי של תושבי השכונה בנוגע למיקום מוסדות החינוך בהם עתידים ילדיהם ללמוד.

מטרת הדו"ח המנתח את המצאי ואת הצורך בהקצאת קרקע למוסדות חינוך, הנה לספק בידי ועד הפעולה נתוני רקע לדרישתו מעיריית ת"א לפתח לאלתר מבני ציבור למטרות אלו, כתנאי להמשך קידום התכנון והפיתוח למגורים בשכונה ובסביבתה. הדו"ח נעשה כחלק ממאבקם של תושבי שכונת נווה צדק דרך ועד פעולה, לשיפור איכות חייהם.

בלב העיר תל אביב נוצרת תופעה מדאיגה:

1. הבינוי למגורים ברובע 5, אותו מקדמת עיריית ת"א, הנו בהיקפים המקבילים לפיתוח עיר חדשה והם מתרחשים בתוך אזור מגורים אינטנסיבי קיים.
2. לבינוי זה לא מתלווה פיתוח מקביל של מוסדות ציבור ומבני ציבור.

ניתוח היקפי שטחי הציבור הנדרשים למוסדות חינוך (גני טרום חובה, גני חובה ובתי ספר יסודיים) בשכונת נווה צדק\שבזי (להלן השכונה) וברובע 5 (להלן הרובע) בת"א, נערך בהתאם לנתונים על גודל האוכלוסייה, התחזיות לצמיחתה והתכנון לפיתוח למגורים באזור. הניתוח מבוסס על הנחיות להקצאת קרקע למוסדות ציבור המופיעים בתדריך הקצאת קרקע לצורכי ציבור (להלן התדריך) שמדינת ישראל אימצה ב-28.1.01 (החלטה 2873) ושנועד לייעול השימוש בקרקע לייעוד ציבורי. ניתוח זה נערך למספר תרחישים:

1. מצב קיים (2003) בהתאם לנתוני השנתון הסטטיסטי של עיריית ת"א.
2. תרחיש לשנת 2010 בו הונח גידול האוכלוסייה והגידול בסה"כ כמות יח"ד, בשכונה וברובע בהתאם לתחזית המשך מגמות.
3. תרחיש המניח תוספת אוכלוסייה על הקיים הנדרשת על סמך היקפי הבנייה בתוכניות מאושרות ובתוכניות הנמצאות בשלבים סטטוטוריים מתקדמים.
4. תרחיש המבוסס על מימוש מלא של התוכניות למגורים המקודמות ברובע ובשכונה וסך כל תוספת האוכלוסייה הנגזרת מהיקפי הבנייה אלו (לפי נתוני העירייה).

## ועד הפעולה של תושבי נווה צדק

לשימור אופייה ויחודה של נווה צדק

הניתוח נעשה אל מול בדיקה של ההיצע הקיים של בתי ספר יסודיים וגני ילדים ושל הקרקע המוקצת למטרות אלו כיום ובתוכניות אותן מקדמת העירייה. בדיקה זו מעלה שכבר היום קיים מחסור משמעותי בהיצע מוסדות וקרקע המיועדת למוסדות ושעיריית ת"א לא מקדמת כלל תוכנית לתוספת של בתי ספר יסודיים או של כיתות לימוד ברובע. יתרה מזאת, שטחים שהוקצו בעבר למוסדות ציבור נמכרו ע"י העירייה ליזמים לטובת בניית מגורים בהיקפים גדולים.

### הקצאת קרקע למוסדות חינוך ברמת הרובע – רובע 5 ושכונת נווה צדק

בטבלה מס' 1 ישנו ריכוז הממצאים של הניתוח שנערך. מטבלה זו ומבחינת היצע בתי הספר ברובע (בי"ס יסודי אחד בלבד מזרם החינוך הממלכתי), עולכם הממצאים הבאים:

1. כיום, ישנו ברובע בי"ס יסודי ממלכתי אחד בלבד. קיים חוסר של שני בתי ספר ממלכתיים של 18 כיתות ברובע בשטח קרקע של 21 דונם (ביחד עם גן חובה צמוד לכל אחד).
2. יש לפתח בטווח הקרוב בי"ס נוסף של 12 כיתות בשטח של 6 דונם נוספים וסך השטח הנדרש אמור לגדול ל-35.5 דונם.
3. בעתיד, עם מימוש מלא של כל התוכניות למגורים ברובע המקודמות ברובע, יש לפתח במקביל 4 בתי ספר יסודיים נוספים של 18 כיתות לימוד בכ"א, בשטח כולל של 77.5 דונם.

בטבלה מס' 1 מופיע גם פירוט של צרכי שכונת נווה צדק להקצאת קרקע למוסדות ציבור, בהתאם לתוכניות המקודמות בתוכה והתוכניות לפיתוח מגדלי המגורים מסביבה:

1. כיום נדרש בי"ס יסודי של 12 כיתות. מס' יח"ד הקיימות בשכונה גבוה מסף הכניסה הנדרש (1,170 יח"ד לבי"ס של 18 כיתות).
2. יש לפתח לאלתר בי"ס לשירות כמות התושבים העתידה להתגורר בשכונה בטווח הקרוב (שנת 2010). בי"ס זה אמור להיות בגודל של 18 כיתות ובשטח של 10.5 דונם (ביחד עם גן ילדים).
3. מימוש התוכניות המאושרות ואלו שהומלצו להפקדה ע"י הועדה המקומית, של מגדלי המגורים הנבנים והמתוכננים בצמוד לשכונה, מצריך הקצאה נוספת של שטח בהיקף של 6 דונם לבי"ס של 12 כיתות.
4. מימוש כל התוכניות בשכונה ובסביבתה, מצריך הקצאה של עוד 2 בתי ספר של 18 כיתות לימוד כ"א.
5. סה"כ השטח הנדרש בשכונה לבתי ספר, לשירות התושבים הקיימים והעתידיים עומד על 28.5 דונם.

# ועד הפעולה של תושבי נווה צדק

## לשימור אופייה ויחודה של נווה צדק

טבלה מס' 1: נתונים על גודל אוכלוסייה וסה"כ שטחי קרקע נדרשים למוסדות חינוך

שכונה (תת רובע 53)				רובע			
תוספת* נדרשת - מימוש מלא	תוספת* נדרשת - מימוש קרוב	סה"כ נדרש ב- 2010	קיים	תוספת* נדרשת - מימוש מלא	סה"כ נדרש ב- 2010	קיים	
3,449	1,300		1,859	8,291		18,249	סה"כ יח"ד
10,347	3,900	4,931	3,599	24,873	31,935	25,346	כמות תושבים
		996	727		4255	3,799	כמות ילדים (0-14)
166	62	66	48	398	292	253	כמות ילדים בכל שנתון
6	2	3	2	12	10	9	כמות כיתות לכל שנתון
3	1	1.5	1	6	5	4.5	שטח לכיתות לכל שנתון בדונם
2	1	1	1	4	4	3	מס' בתי ספר יסודיים וגני ילדים נדרש (18 כיתות + גן)
9	6	9	6	9		9	שטח מינימלי לבי"ס
21	7	10.5	7	42	35.5	28.5	סה"כ נדרשים (כולל שטח לגן)
28.5	17.5	10.5	6	77.5	35.5	28.5	סה"כ נדרשים מצטבר (כולל גן צמוד)

מבוסס על תדריך הקצאת קרקע לצורכי ציבור

\* התוספת מתייחסת לתוספת הנדרשת בנוסף על הנדרש בשנת 2010 לשירות התושבים.

מעיון בנתונים הנ"ל עולה שבשכונה וברובע יש צורך מיידי בהקצאה של שטחים לבתי ספר יסודיים וגני ילדים<sup>1</sup>. דרישה להקצאה מסוג זה לא עלתה כדרישה מצד העירייה או כלל כמסקנה בדיוני הועדה המקומית השונים, בהם הומלץ על ידה להפקיד תוכניות למגדלי מגורים מסביב לשכונה. עמדת הועדה המקומית ועריית ת"א הנן מבחינת פגיעה בתושבים והפרה של זכויותיהם הבסיסיות. התכנון מסוג זה לא לוקח בחשבון את רווחת התושבים והנו מונע משיקולים שמעבר ל"מתחם הסבירות" ולכן הנו פסול. יתרה מכך, על העירייה לחדול לאלתר משיווק מגרשים שהוקצו בעבר למטרות ציבור, ליזמים ולהשתמש ברווחים משיווק מסוג זה בעבר, לפיתוח מוסדות החינוך ברובע.

<sup>1</sup> למסמך זה תתלווה בקרוב השוואה של היצע מערכת החינוך ברובע לעומת זה הקיים בעיר חולון וברובעים אחרים בת"א.

# ועד הפעולה של תושבי נווה צדק

## לשימור אופייה ויחודה של נווה צדק

### 1. מבוא

בחינת הקצאות הקרקע למוסדות חינוך, נעשתה כחלק ממאבקם של התושבים לשיפור איכות החיים בשכונה<sup>2</sup>. פיתוח מוסדות חינוך, החל מגני ילדים, גני חובה וחינוך יסודי, הנו מרכיב חיוני בקביעת איכות החיים. פיתוח מסוג זה הנו חובתה של העירייה כלפי תושביה ומעודן בחוקי מדינת ישראל. הקמת מוסדות חינוך אמורה להוות חלק מכל תוכנית העוסקת בתוספת בנייה למגורים ברובע.

דו"ח זה הנו חלק ממאבקו של ועד הפעולה של תושבי נווה צדק, מול עיריית תל אביב במאמץ לקדם פיתוח של השכונה וסביבתה מתוך ראייה תכנונית כוללת ושיתוף אמיתי וכנה של הציבור. מאבק זה מנוהל ע"י ועד פעולה מייצג מאות מתושבי האזור ושפועל לשיפור איכות החיים של התושבים בשכונה.

הדו"ח מנתח את הצורך בהקצאת קרקע למוסדות חינוך ומציג את החוסר הקיים במוסדות אלו. מחסור זה גורם לתושבים רבים לשקול את המשך מגוריהם בשכונה. פיתוח השכונה וסביבתה ללא פיתוח מקביל של מוסדות חינוך הנו פיתוח ללא התחשבות בתושבים הגרים בה ובאלו העתידים לגור בה. פיתוח זה עתיד לפגוע בערך הנכסים בשכונה. המטרה של בחינה זו הנה להמחיש את מצוקת התושבים בפני עיריית ת"א וגופי התכנון והבנייה בעיר ובמחוז וליצור מנוף לשינוי מגמות התכנון וקידום הפיתוח בשכונה וברובע.

בבדיקה שלהלן נעשה ניתוח המצב הקיים והמתוכנן ברובע ובשכונה, בראייה לגבי ההיקפים הנדרשים כיום ובטווח הקצר (בעוד כ-3 שנים) וההיקפים הנדרשים בעתיד הרחוק יותר כדי לשרת את הבינוי העירוני למגורים המתוכנן בשכונה וברובע.

### 2. הגישה שמאחורי אופן הקצאות הקרקע למוסדות חינוך

בתכנון שכונה בישוב, בין אם חדש או מתחדש, ישנו פרק העוסק בבחינה של נושא הקצאות הקרקע לצורכי ציבור ברובע ובשכונה. הבחינה הראשונית הנה בחינה פרוגרמטית שבישראל אמורה להתבסס על תדריך הקצאת קרקע לצורכי ציבור (להלן התדריך) שמדינת ישראל אימצה ב-28.1.01 (החלטה 2873) ושנועד לייעול השימוש בקרקע לייעוד ציבורי. בתדריך

<sup>2</sup> בחינה זו הנה חלק מסדרה של בחינות שנועדו לבדוק את צרכיהם של תושבי השכונה ואת המענה שניתן לצרכים אלו כיום ובעתיד בתוכניות השונות לפיתוח.

## ועד הפעולה של תושבי נווה צדק

### לשימור אופייה ויחודה של נווה צדק

זה ישנן הנחיות מפורטות כיצד מתכננים את שטחי הציבור וכיצד לשלב בפרוגרמה, הקצאה של קרקע לצורכי ציבור בהתאם לכמות התושבים והיקפי הפיתוח המתוכננים.

תכנון ערים, היאה לעיר המתמודדת עם לחצי הפיתוח מתוך מחויבות לרווחת התושבים, כולל פרוגרמה כחלק בלתי נפרד מתוכנית אב – השלב הראשון בתכנון. על בסיס הפרוגרמה אמורים לבצע תכנון ברמה המתארית. בצורה זו לציבור, ליזמים ולועדות התכנון והבנייה הבוחנות את הפיתוח המתוכנן, ישנן אמות מידה אובייקטיביות להערכת יזמות פיתוח. וביניהן הבטחת הקצאות קרקע לצורכי ציבור לפיתוח מערכת החינוך לאוכלוסייה.

בתדריך ישנה התייחסות כיצד להקצות קרקע לשטחי ציבור בצורה משולבת לרובע ולשכונה, תוך פירוט הנדרש לפיתוח בשכונת מגורים ומהי היתרה לפיתוח ברובע. הקצאה זו אמורה להיערך כחלק מפרוגרמה בשלב הכנת תוכנית האב. לפיכך, הבחינה שלהלן נעשית לכל הרובע תוך התמקדות בשכונה כחלק ממרקם עירוני המרכיב אותו.

בתוכנית אב, יש להתייחס למימד הכמותי בצורה ספציפית ולציין את היקפי הבינוי למטרות השונות. תוכנית האב אמורה להתייחס גם לעיתוי הפיתוח - לדוגמא, ביחד עם פיתוח של אחוז מסוים של הבינוי למגורים מתוך סך הבנוי המתוכנן למגורים באזור, יש לפתח את מערך השירותים שלו הכולל מבני ציבור, מוסדות ציבור ושטחים פתוחים בהיקפים המתאימים לפני המשך פיתוח נוסף למגורים.

את תוכנית האב יש לערוך בשיתוף הציבור, שמין הראוי שיהיה שותף פעיל בקביעת עתידו. יש להדגיש שתוכנית האב צריכה להתייחס לכל ההיבטים התכנוניים הכוללים, איכות סביבה, תחבורה, חברה וחינוך, נוף, עיצוב עירוני, תשתיות פיזיות, מורשת ועוד. תוכנית האב אמורה להיגזר מראייה רחבה יותר של העיר על עצמה ולשמש כנגזרת מתוכנית אב או מתאר עירונית כוללת.

### 3. הביקוש לשטחי קרקע לצורכי ציבור

הביקוש לשטחי קרקע לצורכי ציבור נגזר מגודל האוכלוסייה הקיים והמתוכנן. היקפי הפיתוח המתוכננים אמורים לכלול בנייה למגורים ובנייה של מוסדות ציבור, מבני ציבור ופיתוח שטחים פתוחים לשירות השכונה והרובע (להבדיל משירותים ברמה עירונית, מטרופולינית וארצית שיכולים להימצא בסמוך אולם לא נכללים תחת הגדרה זו). כדי לברר את היקפי הביקוש, יש לבחון את כמות התושבים ואת מגמות הצמיחה בעתיד הקרוב והרחוק.

## ועד הפעולה של תושבי נווה צדק

לשימור אופייה ויחודה של נווה צדק

### 3.1 גודל אוכלוסייה ושיעור הילדים

טבלה מס' 2 מתארת את גודל האוכלוסייה בשתי נקודות זמן, בשנת 1995 ובשנת 2003. מטבלה זו ניתן לראות שקצב הגידול של האוכלוסייה ברובע (12%) גבוה בהרבה מסה"כ קצב גידול האוכלוסייה בעיר ת"א (4%). בשכונה (תת רובע 53) נרשם קצב גידול של 37% - הגבוה ביותר בת"א (רק בתת רובע 11 - השכונות הנמצאות בתנופת בנייה חדשה - אזורי חן, כוכב הצפון ורמת אביב החדשה, קצב גידול האוכלוסייה הנו בשיעורים גבוהים יותר). בטבלה מופיע פירוט לגבי כמות הילדים ברובע בגילאים 0-14, מתוך סה"כ האוכלוסייה. שיעור הילדים בשכונה הנו כ-20% מסה"כ הילדים ברובע.

טבלה מס' 2: נתונים דמוגרפים נבחרים

אוכלוסייה (מתוך נתוני השנתון הסטטיסטי של עיריית ת"א)				כמות הילדים בגילאים 0-14 בשנת 2003
	1995	2003	שיעור גידול באחוזים	
אוכלוסיית תל אביב	348,245	363,387	4%	62,866
שיעור האוכלוסייה ברובע מסה"כ אוכלוסייה בת"א	7.28%	7.85%		6.04%
תת רובע				
51	13,249	14,182	7%	1,716
52	3,580	3,885	9%	478
<b>53</b>	<b>2,631</b>	<b>3,599</b>	<b>37%</b>	<b>727</b>
54	3,313	3,745	13%	416
55	2,573	3,102	21%	462
סה"כ	<b>25,346</b>	<b>28,513</b>	<b>12%</b>	<b>3,799</b>
חלקה של השכונה מהרובע	<b>10.38%</b>	<b>12.62%</b>		<b>19.14%</b>

### 3.2 תחזית גידול אוכלוסייה ושיעור הילדים בטווח הקצר

טבלה מס' 3 מתארת תחזית אוכלוסייה לטווח הקצר בהתאם להמשך מגמות גידול האוכלוסייה שנרשמו בין השנים 1995 ו-2003. תחזיות לגבי היקפי גידול אוכלוסייה הן טנטטיביות והן בוצעו על בסיס הערכת המשך מגמות גידול האוכלוסייה - בחינת שיעור גידול האוכלוסייה בין השנים 1995 ל-2000 ולהשליך את אותם היקפי גידול לשנת 2010.

טבלה מס' 3: תחזיות לשנת 2010

תת רובע	תחזית אוכלוסייה לשנת 2010	תחזית לגבי כמות הילדים בגילאים 0-14 בשנת 2010
51	15,175	1,836
52	4,235	521
<b>53</b>	<b>4,931</b>	<b>996</b>
54	4,232	470
55	3,753	559
סה"כ	<b>31,935</b>	<b>4,255</b>



## ועד הפעולה של תושבי נווה צדק

לשימור אופייה ויחודה של נווה צדק

<b>חלקה של השכונה מהרובע</b>	<b>15%</b>	<b>23%</b>
----------------------------------	------------	------------

בטבלה מס' 3 מופיע פירוט של התחזית לגבי כמות הילדים העתידיים לגור ברובע בשנת 2010. בתחזית טנטטיבית זו הונח ששיעור הילדים באוכלוסייה יגדל בקצב דומה לשיעור גידול האוכלוסייה. הנחה זו הנה מאוד שמרנית מאחר וניתן להניח שמבנה משקי הבית החדשים ברובע דומה למבנה משק הבית ברובעים 1 ו-2 ושיעור הילדים במשקי הבית החדשים עומד על כ-20% מסך האוכלוסייה המהגרת לרובע בשנים הבאות.

#### 4. היצע בתי הספר יסודיים

בשנת 2005, ברובע 5 למדו 1052 ילדים בבתי ספר יסודיים, 89.7% מתוכם הנם בחינוך הממלכתי (1.8% בממלכתי דתי). בשכונה למדו 201 ילדים בבתי ספר יסודיים, 86% מתוכם בבתי ספר ממלכתיים (2% בממלכתי דתי). ברובע בגני הילדים למדו 427 ילדים, 89 מתוכם בשכונה. ברובע ישנם 5 בתי ספר:

<b>1</b>	<b>520</b>	<b>מס' תלמידים:</b>	<b>בלפור</b>	<b>בית-הספר:</b>	
		לב העיר, נווה צדק והסביבה	אזור:	יסודי	שלב חינוך:
		רגיל	סוג חינוך:	א-ו	טווח כיתות:
				ממלכתי	זרם:
			יהודי	מגזר:	
<b>2</b>	<b>168</b>	<b>מס' תלמידים:</b>	<b>בית יעקב ב</b>	<b>בית-הספר:</b>	
		לב העיר, נווה צדק והסביבה	אזור:	יסודי	שלב חינוך:
		רגיל	סוג חינוך:	א-ח	טווח כיתות:
		על-אזורי	מאפיינים נוספים:	עצמאי	זרם:
				יהודי	מגזר:
			רגיל	סוג חינוך:	
<b>3</b>			<b>הרוסי</b>	<b>בית-הספר:</b>	
		לב העיר, נווה צדק והסביבה	אזור:	יסודי	שלב חינוך:
		רגיל	סוג חינוך:		טווח כיתות:
		על-אזורי	מאפיינים נוספים:	אחר	זרם:
			אחר	מגזר:	
<b>4</b>	<b>87</b>	<b>מס' תלמידים:</b>	<b>יחד</b>	<b>בית-הספר:</b>	
		לב העיר, נווה צדק והסביבה	אזור:	יסודי	שלב חינוך:
		רגיל	סוג חינוך:	א-ח	טווח כיתות:
		על-אזורי	מאפיינים נוספים:	עצמאי	זרם:
				יהודי	מגזר:
<b>5</b>	<b>91</b>	<b>מס' תלמידים:</b>	<b>תקומה</b>	<b>בית-הספר:</b>	
		לב העיר, נווה צדק והסביבה	אזור:	יסודי	שלב חינוך:
		מיוחד	סוג חינוך:	א-ט	טווח כיתות:
		על-אזורי	מאפיינים נוספים:	ממלכתי	זרם:
				יהודי	מגזר:

## ועד הפעולה של תושבי נווה צדק

לשימור אופייה ויחודה של נווה צדק

מהנתונים שלעיל עולה כי שירותי החינוך ברובע לא מספיקים כבר כיום לצורכי האוכלוסייה בהתאם למספרים מוחלטים של תושבים וילדי בי"ס. ברובע ישנו בי"ס ממלכתי אחד בלבד – בי"ס בלפור לכיתות א-ו ובו 520 תלמידים. כמו כן בשכונה אין כלל בי"ס ממלכתי. בתי הספר היסודיים הנוספים ברובע הנם בתי ספר על אזוריים. מתוך סה"כ ילדי הרובע, פיתרון לחינוך היסודי בתחומי הרובע קיים רק למחציתם.

### 5. פוטנציאל גידול האוכלוסייה ברובע והשוואה לרובעים בעיר ולערים במטרופולין

#### 5.1 היקפי בנייה בהתאם למצאי תכנוני בתוכניות שבהליכי אישור

סה"כ פוטנציאל הבנייה למגורים ברובע 5 הנו 738,551 מ"ר הכוללים 8,291 יח"ד. לעומת היקפי הבנייה הגדולים למגורים, היקפי הבנייה למוסדות ציבור עומד כל 21,900 מ"ר, מתוכם 10,000 מ"ר במתחם מנשייה שנמצא בשלבי תכנון מוקדמים (עדיין לא הוכנה תוכנית מתאר ותוכנית מפורטת למתחם). מלבד מתחם מנשייה, יתר השטחים שהוקצו למוסדות ציבור לא עולים על 4,000 מ"ר, כאשר שטחים מעל ל-500 מ"ר נמצאים בתוכניות תפרי נווה צדק דרום וצפון וכן בתוכנית נקודתית הנקראת מתחם לפיד שם הוקצו 3,000 מ"ר למוסדות ציבור (תוכנית שגם היא נמצאת בשלבים מוקדמים ביותר של תכנון).

מתוך סך יחידות הדיור המתוכננות ברובע, 4,836 הן בתוכניות נקודתיות מאושרות ונמצאות בבנייה או שניתן להוציא להן לאלתר היתרי בנייה בהתאם לדרישה. 355 יח"ד דיור נוספות נמצאות בהליכי אישור סופיים ו-1,502 יח"ד נמצאות בשלבי תכנון מתקדים בוועדה המחוזית לתכנון ובנייה, אחרי המלצה על הפקדתם ע"י הועדה המקומית. לפיכך, ניתן להעריך שלמעלה מ-5,000 יח"ד דיור ניתנות לפיתוח עד לסוף העשור (אם כי קצב המימוש של תוכניות לב העיר הנו נמוך בהרבה ולכן ניתן להניח שמספר זה עומד על כ-3,000 יח"ד). הגידול בסה"כ יח"ד ברובע ביחס להיצע יח"ד בסוף 2004 (18,249 יח"ד) הנו של למעלה מ-27% (גידול זה לא כולל את הגידול שחל בין השנים 2004 ו-2006 ולכן ניתן להניח שהגידול בכמות יח"ד הדיור ברובע עומד על 30%).

## ועד הפעולה של תושבי נווה צדק

לשימור אופייה ויחודה של נווה צדק

בשכונה מתוכננות כ-3,500 יח"ד (קרוב לכפול מכמות יח"ד בשכונה כיום) בתוכניות הבאות:

מס. קומות במבנים מעל 15 קומות	מס. מקומות חניה	שטח עיקרי (מ"ר)							מס' יחידות דיור	שם התכנית	מס' תכנית
		סה"כ שטח	אחר	מלונאות	תעסוקה	מסחר	מוסדות ציבור	מגורים			
		3,845				145		3,700	25	שוק שבזי*	3218
26 מלונאות 36 מגורים		48,000		23,000		2,000		23,000	230	דולפינריום*	3360
38		22,300						22,300	310	נחשתן**	2355ב
30	60	19,500				2,000	250	17,250	182	יצחק אלחנן מרכז*	2615א
30	292	21,900			11,700	200		10,000	120	יצחק אלחנן-מזרח*	2615ב
40-5	150	45,000			6,000	2,000	3,000	34,000	340	מתחם לפיד	
		40,070					3,870	36,200	362	תפרי נווה צדק - צפון	
		53,200				3,500	2,200	47,500	475	תפרי נווה צדק-דרום*	3501
										תפרי נווה צדק - מזרח	

Website: [www.nevetzedek.org](http://www.nevetzedek.org)  
 e-mail: [nzforum@walla.com](mailto:nzforum@walla.com)  
 Fax: +972-3-5480658

## ועד הפעולה של תושבי נווה צדק

לשימור אופייה ויחודה של נווה צדק

מס. קומות במבנים מעל 15 קומות	מס. מקומות חניה	שטח עיקרי (מ"ר)							מס' יחידות דיור	שם התכנית	מס' תכנית
		4,700						4,700	47	יבנאל צפון	3684
		1,200						1,200	12	משולש יבנאל	3589
20-32	350	14,000				400		13,600	150	מתחם ליבר*	2342
		98,000			8,000	10,000		80,000	800	מנשייה	
30	90	22,200		3,200	4,000			15,000	125	מתחם האטד*	3555
		3,000						3,000	30	פרוייקט המומחה	
21		16,950		12,712				4,238	80	רוטשילד 10**	3324
25		13,100		1,850				11,250	112	פניקס	2198ג
	106	7,150		4,250	1,100			1,800	24	מגדל שלום (בניין D)	א322
										מתחם אליפלט	
30	300	14,100		12,000				2,100	25	מתחם דיגל	3451
	<b>1,348</b>	<b>448,215</b>	<b>0</b>	<b>23,000</b>	<b>51,712</b>	<b>22,945</b>	<b>19,720</b>	<b>330,838</b>	<b>3,449</b>	<b>סה"כ</b>	

\* תוכניות שהועדה המקומית המליצה על הפקדתם (בדיונים בוועדה המחוזית)

\*\* תוכניות מאושרות בשלבי מימוש

## ועד הפעולה של תושבי נווה צדק

לשימור אופייה ויחודה של נווה צדק

בהתאם לניתוח מעמדם הסטטוטורי של התוכניות בסביבת השכונה, בעתיד הקרוב, ניתן יהיה לפתח בשכונה בהתאם לתוכניות נקודתיות מאושרות כ-500 יח"ד, מלבד לפיתוח בשכונה מתוקף תוכניות 1200 ו-2277 והשינויים וההקלות הניתנות להן (עיקר הפיתוח בשכונה עד כה היה בהתאם לתוכניות אלו). למעלה מ-800 יח"ד נוספות נמצאות בשלבי תכנון מתקדים בוועדה המחוזית לתכנון ובנייה, אחרי המלצה על הפקדתם ע"י הועדה המקומית. בסה"כ בשנים הקרובות יהיה ניתן לממש כ-1,300 יח"ד דיור מתוקף תוכניות נקודתיות. הגידול בסה"כ יח"ד בהתאם לתוכניות נקודתיות בשכונה ביחס להיצע יח"ד בסוף 2004 (1,859 יח"ד) הנו של למעלה מ-70% (גידול זה לא כולל את הגידול שחל בין השנים 2004 ו-2006 ולכן ניתן להניח שהגידול בכמות יח"ד הדיור ברובע עומד אף על יותר מ-70%).

במקביל לתכנון המואץ של המגורים בשכונה ובסביבתה, לא מקודם כל תכנון של מוסדות ציבור ושטחי ציבור לשירות התושבים הגרים בה ואלו שעתידיים להתגורר בה.

### 6. הקצאות הקרקע לשטחי ציבור הנדרשות לפי כמות יח"ד הקיימות והמתוכננות

בהתאם לבחינת המצב הקיים, התחזיות ולחישוב גודל האוכלוסייה בהתאם לכמות יח"ד המתוכננות, ניתן להסיק לאלתר כי קיים חוסר משמעותי בכמות השטחים שהוקצו לבתי ספר יסודיים וגני ילדים. חוסר זה קיים מנקודת מבט של הרובע ושל השכונה כאחד, גם אם גבול השכונה לא מוגדר בבהירות. מגדלי המגורים המתוכננים בצמידות לשכונה מצריכים הקצאה נאותה של שטחים לצרכיהם ויש לשער שדרישה זו תתעצם עם הגעתם של אותם תושבים למגדלי מגורים אלו.

### 6.1 הקצאות הקרקע לשטחי ציבור הנדרשות לפי כמות יח"ד המתוכננת ברובע

בהתאם לתדריך, ב-8,291 יח"ד, מתגוררים 24,873 תושבים (עמ' 41 לתדריך, מאפייני אוכלוסייה לצורך הכנת פרוגרמה – גודל משפחה 3 נפשות). גודלו של כל שנתון הנו 398 ילדים (גודל שנתון 1.6% מהאוכלוסייה).

הנחיות הקושרות בין מס' תלמידים בכיתה (מס' זה נועד לצורך הקצאת הקרקע בלבד), לבין הקצאת הקרקע לכיתה מבוססות על עמ' 61 בתדריך - לוח מוסדות חינוך ומעונות יום – מדדים. בהתאם למדדים אלו נדרשות 12 כיתות<sup>3</sup> בשטח כולל של 5.85 דונם לכל שנתון בשלבי גני ילדים קדם חובה, גני חובה ותלמידי בי"ס יסודי. ההנחות הנ"ל מבוססות על ההנחה שהגידול ביחידות הדיור יהיה כולו של אוכלוסייה השולחת את

<sup>3</sup> גודל כיתה נקבע לפי 34 תלמידים לכיתה ולא 30 לתלמידים לכיתה מאחר והונח כי תכנון מוסדות חינוך לרובע ייעשה כחלק מתוכנית כוללת של מספר מוסדות חינוך.

## ועד הפעולה של תושבי נווה צדק

לשימור אופייה ויחודה של נווה צדק

ילדיה למוסדות החינוך הממלכתי או הממלכתי דתי (ולא לחרדי או לחינוך מיוחד). כמו כן, בשלב זה לא נערך חישוב מקביל לגבי הקצאת שטחים למוסדות חינוך לילדים בגילאים 0-3 ולבתי ספר על יסודיים ויש לראות בצורך במוסדות חינוך לקבוצת גיל זו דרישה לשטחי קרקע נוספים.

בהנחה שהדרישה הנה ל-12 כיתות לכל שנתון, יש לפתח 4 בתי ספר יסודיים בנוסף לקיימים. בתדריך, מופיעה טבלת הקצאת מכסות קרקע הקושרת בין גודל מוסד החינוך למס' כיתות הלימוד (עמודים 63-65 לתדריך, מוסדות חינוך, תרבות, חברה, קהילה וספורט משולבים). בהתאם לרשימה זו יש להקים 3 בתי ספר יסודיים חדשים בשטח קרקע של 9 דונם לכל בי"ס<sup>4</sup> (סה"כ 27 דונם) וכן שטחי קרקע של 1.5 דונם נוספים ל-3 כיתות גן צמודות לכל בי"ס יסודי (סה"כ 4.5 דונם). בסה"כ יש לפתח 3 מתחמים נוספים בשטח של 10.5 דונם לכל מתחם, היוצרים שטח כולל של 31.5 דונם שטחי קרקע. הנחיות הפריסה של שטחים אלו הן שכל שטח ימוקם במרחק הליכה סביר משכונת המגורים, תוך הבטחת נגישות נוחה ובטיחותית לתלמידים. רצוי שבצמוד לשטח המוסד יהיה שטח ציבורי פתוח ומוסדות חינוך וקהילה נוספים.<sup>5</sup>

יש לציין שבתוכניות לב העיר ישנו מצאי של 3,100 יח"ד מתוכננות להן ניתן להוציא היתרי בנייה. להיקף בנייה מסוג זה יש להקצות מוסדות חינוך ייעודיים בתחומי תוכניות אלו. בקרבת תוכניות אלו נמצא בית הספר היסודי הממלכתי היחיד ברובע – בי"ס בלפור והוא היחיד המסוגל לתת מענה נאות לבנייה מתוקף תוכניות אלו. לפיכך, אין לראות בית ספר זה כמוסד חינוכי שישמש את תושבי השכונה בעתיד.

### 6.2 הקצאות הקרקע לשטחי ציבור הנדרשות לפי כמות יח"ד המתוכננת בשכונת

#### נווה צדק ובסביבתה הקרובה

בהתאם לתדריך, ב-1,300 יח"ד שיפותחו בעתיד הקרוב, יתגוררו 3,900 תושבים. גודלו של כל שנתון הנו 62 ילדים. לפיכך, נדרשות בשכונה, בנוסף לצורך הקיים (ראה פירוט לעיל) 2 כיתות בשטח כולל של דונם לכל שנתון לגני ילדים בשלבי קדם חובה, גני חובה ותלמידי בי"ס יסודי.

בהתאם לאמור לעיל, יש לפתח בשכונה בית ספר יסודי בשטח קרקע של 9 דונם לכל בי"ס וכן להקצות בצמוד לו שטח קרקע של 1.5 דונם נוספים ל-3 כיתות גן. כאמור,

<sup>4</sup> בכל מקרה גודל שטח בי"ס של 12 כיתות לימוד לא יפחת מ-6 דונם.

<sup>5</sup> בקרוב יצורף לניתוח זה ניתוח של שטחי הקרקע הנדרשים לשצ"פ, מוסדות תרבות, חברה, קהילה וספורט.

## ועד הפעולה של תושבי נווה צדק

לשימור אופייה ויחודה של נווה צדק

הנחיות הפריסה של שטחים אלו הנם שכל שטח ימוקם במרחק הליכה סביר משכונת המגורים, תוך הבטחת נגישות נוחה ובטיחותית לתלמידים. רצוי שבצמוד לשטח המוסד יהיה שטח ציבורי פתוח ומוסדות חינוך וקהילה נוספים.

### 6.3 הקצאות הקרקע לשטחי ציבור הנדרשות כיום

בהתאם לנתונים בטבלה מס' 4 ולצורת החישוב המפורטת לעיל, ברובע דרושות כיום 9 כיתות לשנתון, מתוכן 2 כיתות בשכונה. מנתונים אלו עולה כי בשכונה ישנו צורך מידי בהקצאה ובנייה של בי"ס יסודי וגן טרום חובה וחובה צמודים בשטח כול של 7 דונם. מאחר ובשכונה ישנן 1,872 יח"ד המשמשות למגורים, השכונה חוצה את סף הכניסה לבי"ס של 18 כיתות (1,170 יח"ד) ולכן השטח הנדרש כיום לשירות התושבים הנו של 10.5 דונם.

טבלה מס' 4: חישוב כמות כיתות הלימוד הנדרשות כיום

תת רובע	כמות הילדים בגילאים 0-14 בשנת 2003	כמות ילדים בכל שנתון (סה"כ כמות הילדים חלקי 15)	מס' כיתות לימוד נדרשות לכל שנתון (לפי 30 תלמידים לכיתה)
51	1,716	114	3.81
52	478	32	1.06
<b>53</b>	<b>727</b>	<b>48</b>	<b>1.62</b>
54	416	28	0.92
55	462	31	1.03
סה"כ	<b>3,799</b>	<b>253</b>	<b>8.44</b>
<b>חלקה של השכונה מהרובע</b>		<b>19.14%</b>	

בהתאם לתדריך, קיימת עדיפות לאספקת מוסדות חינוך קדם יסודי ויסודי בתוך המתחם, ניתן להשתמש לשם כך במבנים קיימים ולהסב אותם למבני חינוך ויש להצמידו ככל הניתן למוסדות ציבור ולגינות ציבוריות.

### 6.4 הקצאות הקרקע לשטחי ציבור בהתאם לתחזית לטווח קצר (2010)

בהתאם לנתונים בטבלה מס' 5, ברובע תידרשנה בשנת 2010, 10 כיתות לשנתון, מתוכן 3 כיתות בשכונה. התחזיות לשנת 2010 מאוששות את הרציונל מאחורי הדרישה לאספקת בי"ס יסודי של 18 כיתות כבר כיום. קצב גידול השכונה יצריך בעתיד הקרוב פעילות של בי"ס מסד"ג זה. לאור נתונים לאו יש לבחון את עיתוי התכנון וההקמה של בי"ס יסודי בשכונה ולהקדימו כתנאי לבינוי למגורים בשכונה ובסביבתה של מגדלי מגורים עם עשרות יח"ד, הצמודים לשכונה הנהנים משירותיה, הנוספים לבינוי למגורים בשכונה עצמה המתרחשים כחלק מתהליך ההתחדשות העירונית והג'נטרפיקציה של השכונה בשנים האחרונות.

Website: [www.nevetzedek.org](http://www.nevetzedek.org)

e-mail: [nzforum@walla.com](mailto:nzforum@walla.com)

Fax: +972-3-5480658

## ועד הפעולה של תושבי נווה צדק

לשימור אופייה ויחודה של נווה צדק

טבלה מס' 5: חישוב כמות כיתות הלימוד הנדרשות בשנת 2010

תת רובע	כמות הילדים בגילאים 0-14 בשנת 2010	כמות ילדים בכל שנתון (סה"כ כמות הילדים חלקי 15)	מס' כיתות לימוד נדרשות (לפי 30 תלמידים לכיתה)
51	1,836	122	4.08
52	521	35	1.16
<b>53</b>	<b>996</b>	<b>66</b>	<b>2.21</b>
54	470	31	1.04
55	559	37	1.24
סה"כ	4,255	292	9.74
<b>חלקה של השכונה מהרובע</b>		<b>23.41%</b>	

### 7. סיכום

עיריית ת"א מעוניינת להגדיל את היצע המגורים ברובע בצורה משמעותית, אולם לא נותנת את דעתה לצרכי התושבים בתחומי החינוך. העירייה לא קידמה תכנון והקמה של המוסדות הנדרשים לשירות התושבים המתגוררים ברובע ובשכונה ולשירות אלו העתידיים להתגורר בהם, בהתאם לתוכניות הבנייה למגורים אותה היא מקדמת. הניתוח מעלה שאלה מהותית לגבי התפיסה התכנונית הכוללת של עיריית ת"א בבואה לקדם התחדשות עירונית וכן לגבי תשומת הלב של העירייה לצרכי התושבים הקיימים והעתידיים.

פעולותיה של עיריית ת"א גורמות לפגיעה בתושבים וחריגה מסמכויותיה כספקית שירותים. פגיעה זו מתבטאת בחוסר היכולת של העירייה לספק שירותים חיוניים עקב העבודה שאין ברשותה מצאי מספיק של מתקנים המאפשרים קיום שירותים אלו. יתרה מכך, מתקנים ושטחים שהוקצו למטרות אלו, נמכרו ע"י העירייה לגורמים פרטיים, תוך שינוי הייעוד במגרשים הרלוונטיים למגורים (לדוגמא, ב"ס אליאנס ברחוב שבזי ובי"ס הירקון ברציף הרברט סמואל). הרווחים מפעולות מכירת מגרשים אלו לא הופנו למטרות שיפור מערכת החינוך או טיפול באוכלוסייה המזדקנת המתגוררת ברובע. לפיכך, התכנון אותו מקדמת עיריית ת"א הנו תכנון המונע משיקולים שמעבר לאינטרס המקומי וטובת הציבור ולכן הנו פסול.

גישה תכנונית מעין זו נתקלה בעבר בביקורת חריפה מצד בית המשפט העליון בנוגע לשטחים פתוחים בערים. לדוגמא, פס"ד של כבוד השופט א' גרוניס כבוד השופט א' רובינשטיין כבוד השופט י' עדיאל בערעור שהגישה הועדה המחוזית לתכנון ובניה-מחוז

חיפה נגד עיריית קריית אתא והועדה המקומית קריית אתא בו נאמר כדלקמן:

Website: [www.nevetzedek.org](http://www.nevetzedek.org)

e-mail: [nzforum@walla.com](mailto:nzforum@walla.com)

Fax: +972-3-5480658



## ועד הפעולה של תושבי נווה צדק

לשימור אופייה ויחודה של נווה צדק

---

”כשבתכנון סביבתי עסקינן, יש לראות את התמונה במבט רחב, מבט של אינטרס הציבור שמייצגים מוסדות התכנון, והמבטאים את תכליתו אין בלתי של חוק התכנון והבניה... ”ריאות ירוקות”, שטח ציבורי פתוח, הן כורח חברתי וסביבתי ביישוב מתוקן ובמדינה מתוקנת.”

---

למרות שנושא הערעור אינו מתמקד ישירות בבתי ספר אלא בשטחי ציבור פתוחים (שגם אליהם מתייחס התדריך), הרציונל מאחורי ההחלטה בולט ועל אחת כמה וכמה כאשר מדובר במערכת החינוך. לשם השוואה, בשכונה נדרשים כיום כ-17 דונם שטחי קרקע לגינות ועד 2010, לפי תחזיות גידול האוכלוסייה הנזכרות לעיל, יידרשו כ-25 דונם גינות ציבוריות. עם מימוש פוטנציאל הבנוי בתוכניות הנ"ל המקודמות בצמוד לשכונה, נדרשים 50 דונם נוספים כשטחים ציבוריים פתוחים. כמו כן, ברובע נדרשים כיום כ-125 דונם של פארקים שכונתיים וכ-50 דונם של פארק רובעי. כ-50 דונם של פארקים שכונתיים וכ-125 דונם של פארקים שכונתיים כדי לשרת את האוכלוסייה המיועדת לגור ביח"ד המתוכננות.<sup>6</sup>

מעיון בנתונים הנ"ל עולה שבשכונה וברובע יש צורך מיידי בהקצאה של שטחים לבתי ספר יסודיים וגני ילדים. לפיכך, יש לפתח בשכונה ובסביבתה מוסדות חינוך בהיקפים המתוארים לעיל. על העירייה לקיים את חובותיה האזרחיות כלפי תושבי הרובע ולפתח מוסדות חינוך לשירות התושבים הגרים ובו ואלו העתידים לגור בו. פיתוח מוסדות החינוך אמור להוות שלב מקדים שיתבצע לפני קידום תוכניות נקודתיות בהן מתוכננים מגורים בהיקפים ניכרים. המשך הפיתוח המגורים אמור להתנהל בד בבד עם פיתוח מוסדות הציבור המתאימים.

בשכונת נווה צדק עצמה יש לקדם תכנון ופיתוח של בי"ס של 18 כיתות לימוד וגן ילדים בשטח כולל של 10.5 דונם. פיתוח זה נדרש לשירות תושבי השכונה כיום ולישורת התושבים העתידים להתגורר בשכונה ובמגדלי המגורים שכבר אושרו לבנייה בצמוד לה, בעתיד הקרוב.

---

<sup>6</sup> בשלב זה עדיין לא נערכה בדיקה של ההיצע של גינות ציבוריות, פארקים ושטחים ציבוריים פתוחים ברמה השכונה והרובע.