

כ"ב ניסן תשס"ז
12 אפריל, 2007
03504 - 4.2

עיריית תל-אביב יפו
מינהל
הנדסה

לכבוד:
ועד הפעולה של תושבי נוה צדק.

שלום רב.

הנדון: שכונת נוה צדק והסביבה - שרותי ציבור

קבלנו במשרדנו את מסמך העמדה שלכם בנושא מחסור בשרותי חינוך בשכונת נוה צדק וברובע 5 ולהלן התייחסותנו:

שכונת נוה צדק היא חלק ממרקם עירוני בנוי מהוותיקים בעיר תל אביב - יפו. בשנים האחרונות עובר האזור תהליך התחדשות והצעת האוכלוסייה, מגמה אותה מעודדת העירייה כחלק מחזון העיר. המערכת התכנונית בעיריית ת"א-יפו אמורה להתמודד עם מגמה זו במתן מענים לצרכי הציבור של האוכלוסייה הקיימת והחזויה בשכונה ובסביבתה. התמודדות זו מורכבת, הן בשל היותו של האזור ותיק ובנוי בצפיפות והן למיעוט שטחים בבעלות עירונית באזור שהוא תוצאה של תהליכים הסטוריים. בנוסף קיים מזה שנים רבות ריכוז מוסדות כלל עירוניים הממוקמים בשטחי הציבור הקיימים. מצב זה מקשה על הספקת שרותי ציבור הנדרשים בשכונת נוה צדק ובסביבתה. יחד עם זאת, כפי שיוצג להלן, התוכניות המקודמות באזור יסייעו בשיפור מאזן שטחי הציבור.

תכנון שרותי ציבור באזור שכונת נוה צדק

תכנון שרותי ציבור בעיר ותיקה וצפופה אינו דומה לתכנון שרותי ציבור באזורים עירוניים חדשים. מצב זה מאלץ את המתכננים לגבש פתרונות יצירתיים לשם מתן מענים לצרכי האוכלוסייה. התמודדות העירייה עם מצוקת שטחי הציבור נעשית בדרכים שונות:

• **עריכת פרוגרמות לשרותי ציבור ברמת הרובע, השכונה והתב"ע ויישום המלצותיהן**

לאור הפיתוח האינטנסיבי הצפוי בשכונת נוה צדק ובסביבתה ולאור המצוקה הקיימת כבר היום בשטחי ציבור, קיימת חשיבות רבה לבחינה פרוגרמאטית של צרכי הציבור הנדרשים היום ובעתיד ולגיבוש המלצות שישתלבו כבר בשלבי התכנון המוקדמים של הפרויקטים המתוכננים בסביבה.

ניתוחי מאזן צרכי ציבור לרבעים 5-6 ולשכונת נוה צדק נערכים כל הזמן וכוללים את כל תכניות הבנייה המתוכננות באזור. הניתוח מתייחס לצרכים הציבוריים של האוכלוסייה הקיימת ושל זו החזויה בתכניות הבנייה השונות ומוצעים פתרונות למענה על צרכים אלו.

כל תכנית חדשה לבניית מגורים המובאת לדיון במחלקות התכנון בעירייה מלווה בניחות פרוגרמאטי של צרכי הציבור של האוכלוסייה העתידה להתגורר בפרויקט ובדרישה לספק שטחים אלו ואף מעבר לכך.

יש לציין כי תכניות הבנייה באזור נמצאות בשלבי תכנון שונים ועל פי ההערכות, מימושן של תכניות אלו יהיה לאורך שנים בצורה הדרגתית והפתרונות יינתנו בהתאם לקצב המימוש.

מכיוון שקיים קושי במתן מענה אופטימלי על פי הנורמות המקובלות לאוכלוסיית האזור, הפתרונות המוצעים כוללים גם המלצות שאינן מתבססות על הקצאת קרקע, כגון: שטחים בנויים בפרויקטים פרטיים, מטלות ציבוריות על היזמים כמו בניית כיתות גן ילדים וכדומה.

בכל התכניות המתוכננות באזור (בהן היה אפשרי) הוקצו ככל הניתן שטחי ציבור בקרקע ושטחים ציבוריים בנויים בפרויקט כמפורט להלן:

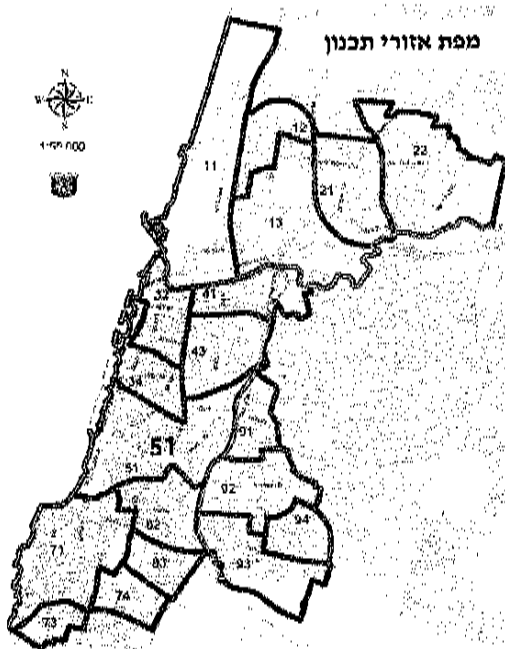
* התחום להתייחסות הוא שכונת נווה צדק ומתחם המסילה בין הרחובות – אילת בדרום, קויפמן, המרד והכרמל במערב, יעבץ והתלמי יהושע בצפון.

שם ומספר תכנית	שלב תכנון	מספר יחידות דיור ושטח מגורים (מ"ר)	שטח בנוי למוסדות ציבור במסגרת הפרויקט (מ"ר)	שטח קרקעי למוסדות ציבור (דונם)	שטח ציבורי פתוח (דונם)	הערות
מנשייה	לפני פורום תכנון	800 800,000	-	16	3	
תפרי נווה צדק-צפון	לפני פורום תכנון	362 36,200	3,870	8.5	5	עפ"י התכניות התקפות קיימים כיום בתחום התכנית 11.7 דונם למבני ציבור ו- 1.47 דונם שטח ציבורי פתוח. בפועל, קיימים על השטח הציבורי שימושים לא ציבוריים וכלל עירוניים. התכנית המוצעת של תפרי נווה צדק מסדירה את השימוש בשטח עבור שימושים ציבוריים שכונתיים ומחלקת את סה"כ השטח הציבורי המוצע לשטחים למבני ציבור ולשטחים "ירוקים".
מתחם לפיד	אחרי פורום תכנון	340 34,000	-	2	?	התוכנית אמורה להקצות שטחים פתוחים, חלקם כשצ"פ וחלקם כשפ"פ עם זיקת הנאה. כיוון שהתוכנית לא גובשה סופית, לא ידועים עדיין היקף השטחים שיוצגו.

שם ומספר תכנית	שלב תכנון	מספר יחידות דיור ושטח מגורים (מ"ר)	שטח בנוי למוסדות ציבור במסגרת הפרויקט (מ"ר)	שטח קרקעי למוסדות ציבור (דונם)	שטח ציבורי פתוח (דונם)	הערות
יצחק אלחנן מזרח 2615	לפני הפקדה	120 10,000	-	כ- 9 דונם	-	התוכניות - יצחק אלחנן מרכז (2615) א' ויצחק אלחנן מזרח (2615 ב) יאפשרו את פינוי בית אברהמס ובי"ס בית יעקב בשטח של כ- 9 דונם לבנייני ציבור לצורכי השכונה (גני ילדים/בית ספר).
תפרי נוה צדק- זרום 3501	לפני הפקדה	475 47,500	2,200	5	2	עפ"י תכניות תקפות קיימת כיום בתחום התכנית רצועה צרה של שטח ציבורי פתוח. התכנית מסדירה שטח של 2 דונם כשטח ציבורי פתוח לגינה.
מתחם ליבר	לפני הפקדה	150 13,600	400	0.5	1	
מתחם האטד	לפני הפקדה	125 15,000	-	-	-	
בית גיבור	לפני הפקדה	180 10,800	-	-	-	
יצחק אלחנן מרכז 2615	משלב הפקדה ועד אישור	182 17,250	400	-	-	במסגרת התכנית מתוכננים גן ילדים ובית כנסת. התוכניות - יצחק אלחנן מרכז (2615) א' ויצחק אלחנן מזרח (2615 ב) יאפשרו את פינוי בית אברהמס ובי"ס בית יעקב בשטח של כ- 9 דונם לבנייני ציבור לצורכי השכונה (גני ילדים/בית ספר)
סה"כ		2,734 (יחידות דיור)	6,870 (מ"ר בנוי)	41 (דונם) קרקע)	11 (דונם) קרקע)	התכניות נמצאות בהליך תכנוני ולכן הנתונים אינם סופיים

• הערכת צרכי בינוי של מערכת החינוך העירונית (עבודה שהסתיימה לאחרונה ביחידה לתכנון אסטרטגי בשיתוף מינהל החינוך בעיריית ת"א-יפו)

העבודה נעשתה על כל העיר לפי אזורי תכנון (רבעים 5-6 כאזור תכנון אחד) לטווח הקצר (2008,2011) ולטווח הארוך (2025).



במסגרת העבודה נערך אומדן תלמידים המתבסס על קידום שנתונים לפי מגמות שינוי במספר הילדים בשנים האחרונות (מקובץ התלמידים העירוני) ועל תחזית אוכלוסייה שנערכה לעיר¹. תחזית האוכלוסייה היא לכל 5 שנים משנת 2010 ועד שנת 2025 ומבוססת על ניתוח מגמות קיימות ועל תכניות הבנייה המתוכננות. המסמך מפרט את תוספת הכיתות הנדרשת באזורי העיר השונים כדי לספק מענה לצרכי האוכלוסייה הקיימת והחזויה וכן מפרט שורת המלצות להשלמת הכיתות החסרות.

צרכי הבינוי של מערכת החינוך העירונית ברבעים 5-6 (אזור 51)

גני ילדים (גילאי 3-5) – זרם ממלכתי:

כיתות קיימות – 14

תוספת כיתות נדרשת לטווח הקצר (2011) – 13

תוספת כיתות נדרשת לטווח הארוך (2020) – 38

המלצות לפתרונות

קדימות ראשונה : בתחום שכונת נוה צדק - רכישת מבנה ברח' אחווה 10 לטובת 2-3 כיתות גן. באזור (רבעים 5-6) - הקמת 3 כיתות ברח' בוגרשוב 14-16, הקמת 3 כיתות גן בפרויקט שוק בצלאל.

פתרונות לטווח הארוך : בתחום שכונת נוה צדק – בתכניות יצחק אלחנן, תפרי נוה צדק, מנשיה. באזור (רבעים 5-6) - בשטחי ציבור בתביעות חדשות ובמבנים ציבוריים קיימים במלצ"ט 29², מזא"ה 13, קריית ספר, שוק סיטונאי.

¹ תחזית האוכלוסייה לעיר ת"א-יפו נערכה בנובמבר 2005 ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה בשיתוף עיריית ת"א-יפו והיא כוללת שתי חלופות – 1. דמוגרפית- המניחה המשך מגמות דמוגרפיות 2. תכניות בניה- המבוססת על ההנחה שהבנייה המתוכננת בעיר תשפיע על גודל האוכלוסייה ועל מאפייניה.

² מאז כתיבת דו"ח צרכי בינוי של מערכת החינוך, הוחלט על הפעלת 3 כיתות גן באתר ברח' מלצ"ט כבר בטווח הקצר (ספטמבר 2008).

בתי ספר (גילאי 6-11) – זרם ממלכתי:

כיתות קיימות – 16 (בי"ס בלפור)

תוספת כיתות נדרשת לטווח הקצר (2011) – 15³

תוספת כיתות נדרשת לטווח הארוך (2020) – 72

המלצות לפתרונות

העירייה מתעתדת להסב את המבנה המתפנה ברח' מלצ'ט 29 לבי"ס יסודי, אשר ישמש כשלוחה של בי"ס בלפור (8 כיתות א-ב') ויקטין את העומס על האזור כולו. פתיחתו של מבנה מלצ'ט כבי"ס יסודי מתוכננת לשנת הלימודים המתחילה בספטמבר 2008.

בטווח הארוך יותר מתוכננים להיפתח עוד שני בתי ספר שישרתו את האזור: בי"ס יסודי במתחם השוק הסיטונאי (12 כיתות) ובי"ס יסודי בתחום תכנית מנשייה (18 כיתות). בית הספר שיבנה כחלק מתוכנית מנשייה ישרת בטווח הארוך את כל ילדי נווה צדק. הפתרון המתוכנן במבנה ברחוב מלצ'ט יקטין מאד את המצוקה בטווח הקצר.

פתרון נוסף לבחינה הוא שטח ציבורי מתפנה בשטח בו ממוקמים בית אברהםס ובי"ס חרדי לבנות בית יעקב (בכפוף לאישור משרד החינוך).

יש לציין כי גם לאחר מתן הפתרונות שהוצגו לעיל יהיו חסרות בטווח הארוך 22 כיתות בית ספר יסודי שמשמעו בי"ס נוסף. אם אכן התחזיות יתממשו מבחינת גידול האוכלוסייה, ניתן יהיה בעתיד לשקול אפשרות להסב אחד מן המתקנים העירוניים שאינם משמשים היום לצרכים עירוניים ולהפוך לבי"ס לדוגמא כמו בי"ס הצרי ברח' טשרניחובסקי.

תגובה לדו"ח ועד הפעולה של שכונת נווה צדק

קיימים פערים בין צרכי הציבור החזויים על פי הניתוח של היחידה לתכנון אסטרטגי בעיריית ת"א-יפו לבין צרכי הציבור הנדרשים על פי מסמך ועד הפעולה של שכונת נווה צדק. מקורם של הפערים בהנחות שונות לגבי מאפייני האוכלוסייה החזויה:

- גודל משק בית- במסמך ועד הפעולה - 3 נפשות לעומת 2.3-2.5 נפשות בהנחות עיריית ת"א-יפו⁴.
- במסמך ועד הפעולה לא קיימת התייחסות לשטחי ציבור קרקעיים המתוכננים בתכניות הבינוי אלא רק לשטחים בנויים – פירוט השטחים המלא מפורט בטבלה הנ"ל.

³ הפער בין מספר הכיתות החסרות למספר הכיתות הקיימות באזור הוא 27 כיתות, אך 12 כיתות מקבלות מענה בקיבולת הצופייה בשנת 2011 בבתי הספר בלפור ותל- נורדוי

⁴ גודל משק בית ממוצע בת"א-יפו (יהודים) לפי השנתון הסטטיסטי הוא-2.2 נפשות. על פי 'סקר עמדות תושבים בשכונות בת"א-יפו' מ-2002 בפרוייקטים זומים לאלו המתוכננים להיבנות בסביבת נווה-צדק (כמו חצרות יפו) גודל משק הבית הממוצע בהם הוא 2.3 נפשות. בשכונות המשתלה ותל ברוך צפון – גודל משק בית ממוצע 2.7 נפשות, על פי נתוני מפקד 1995 גודל משק בית ממוצע בשכונת נווה צדק ושביזי היה 2.08.

סיכום

כיום קיימת מצוקה של שטחי ציבור בשכונת נווה צדק וסביבתה, מצוקה הנובעת מהתפתחות אורבנית ומהימצאותם של שירותים כלל עירוניים בשכונה. התחדשות ותכנון מחודש של אזורים בשכונה ובסביבותיה יאפשרו הקצאת קרקע ושטחים ציבוריים בנויים הדרושים לאוכלוסייה הקיימת ולזו החזויה. כמו כן מתאפשר במסגרת חלק מהתכניות פינויים של שטחים ציבוריים התפוסים כיום על ידי שירותים כלל עירוניים (בית אברהמס, בייס בית יעקב) לטובת שירותים שכונתיים (גני ילדים ובתי ספר).

מפאת המצוקה בשטחים ציבוריים במרכז העיר ת"א-יפו אנו שואפים לניצול יעיל ומכסימלי של שטחי ציבור קיימים על ידי שילוב פונקציות, ניצול מלא של אחוזי הבנייה המותרים, בנייה בקומות ובחינה של הזדמנויות לרכישות קרקע ע"י העירייה לטובת הציבור.

יש להדגיש כי הקצאת שטחי ציבור על פי נורמות התדריך לצורכי ציבור לא תמיד אפשרית באזור ותיק וצפוף.

המטרה המרכזית של המערכת העירונית היא מתן מענים איכותיים וזאת בכפוף לאילוצים הקיימים, תוך שימוש בכלים מגוונים ולא רק על ידי הקצאת קרקע. יחד עם זאת, בכל מקרה בו ניתן, נעשית הקצאת קרקע במטרה לשפר את מאזן שטחי הציבור.

אני תקווה כי הפרוט במסמך זה מבהיר את עמדתנו ואת כוונות העירייה לפתרון המצוקות הקיימות באזור.

בברכה

אזריכל חזי ברקוביץ
מנהל העיר תל אביב - יפו

תפוצה:

מנחם לייבה - מנכ"ל העירייה

דפנה לב - מנהלת מינהל החינוך

דרור לוטן - ס/מנהל מינהל החינוך

תמי גבריאלי - מנהלת היחידה לתכנון אסטרטגי

אורלי אראל - ראש צוות תכנון מרכז

רבקה פרחי-צוות תכנון דרום

נילי פוך-צוות תכנון מרכז

הילה לובנוב, חדוה פיניש - היחידה לתכנון אסטרטגי