

התחדשות עירונית בשכונת נווה יעקב

הגשת סיום במסגרת קורס 40769
התמחות מעשית בתכנון חברתי

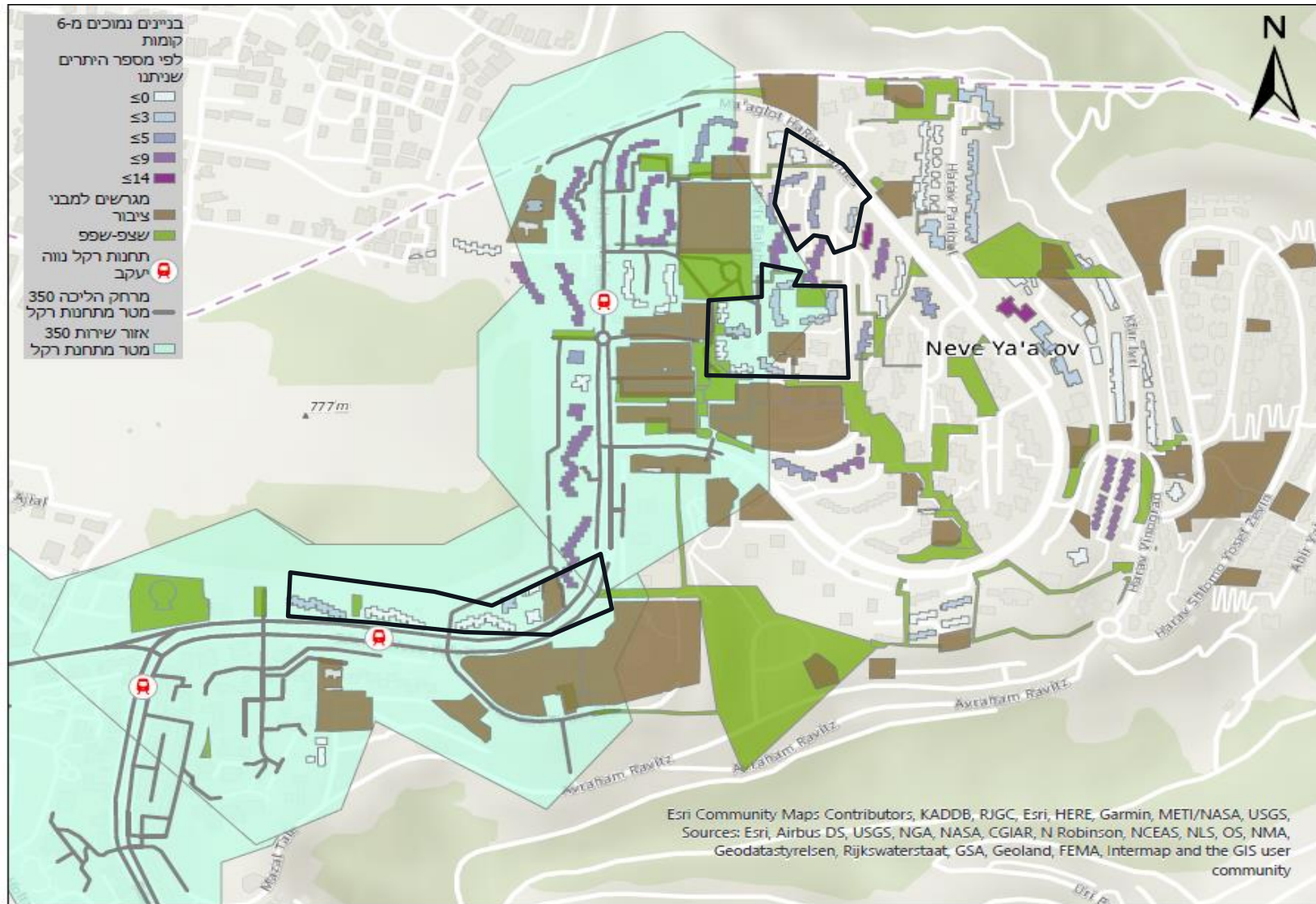
מנחות: מיכל בראייר, אמילי סילברמן וליאת בבור
מגישים:

מנחם דורפמן 208347211
סמדר וייס 200880433

תוכן עניינים

1. מבוא
2. מתודולוגיה
3. רקע - נווה יעקב
4. רקע - האוכלוסייה החרדית בישראל
5. סקירה תכנונית
6. התחדשות עירונית בנווה יעקב
7. מדדים להערכת פוטנציאל להתחדשות עירונית
8. מקרה בוחן
9. מסקנות

קומפילציית תנאים



כדאיות כלכלית ומחסור ביה"ד בירושלים

בעיר ירושלים בכלל ובשכונות
החרדיות בפרט קיים מחסור ביה"ד
הגורם לעליית מחירים

שכונת נווה יעקב הינה שכונה
ותיקה בבנייה נמוכה, היושבת על
קרקע יקרה (יחסית). תנאים אלו
מהווים קרקע פורייה להתחדשות
עירונית

אופי השכונה וצרכי התושבים

בעשור האחרון קיים תהליך חילופי
אוכלוסיות בשכונת נווה יעקב
כאשר לשכונה נכנסות משפחות
חרדיות-צעירות

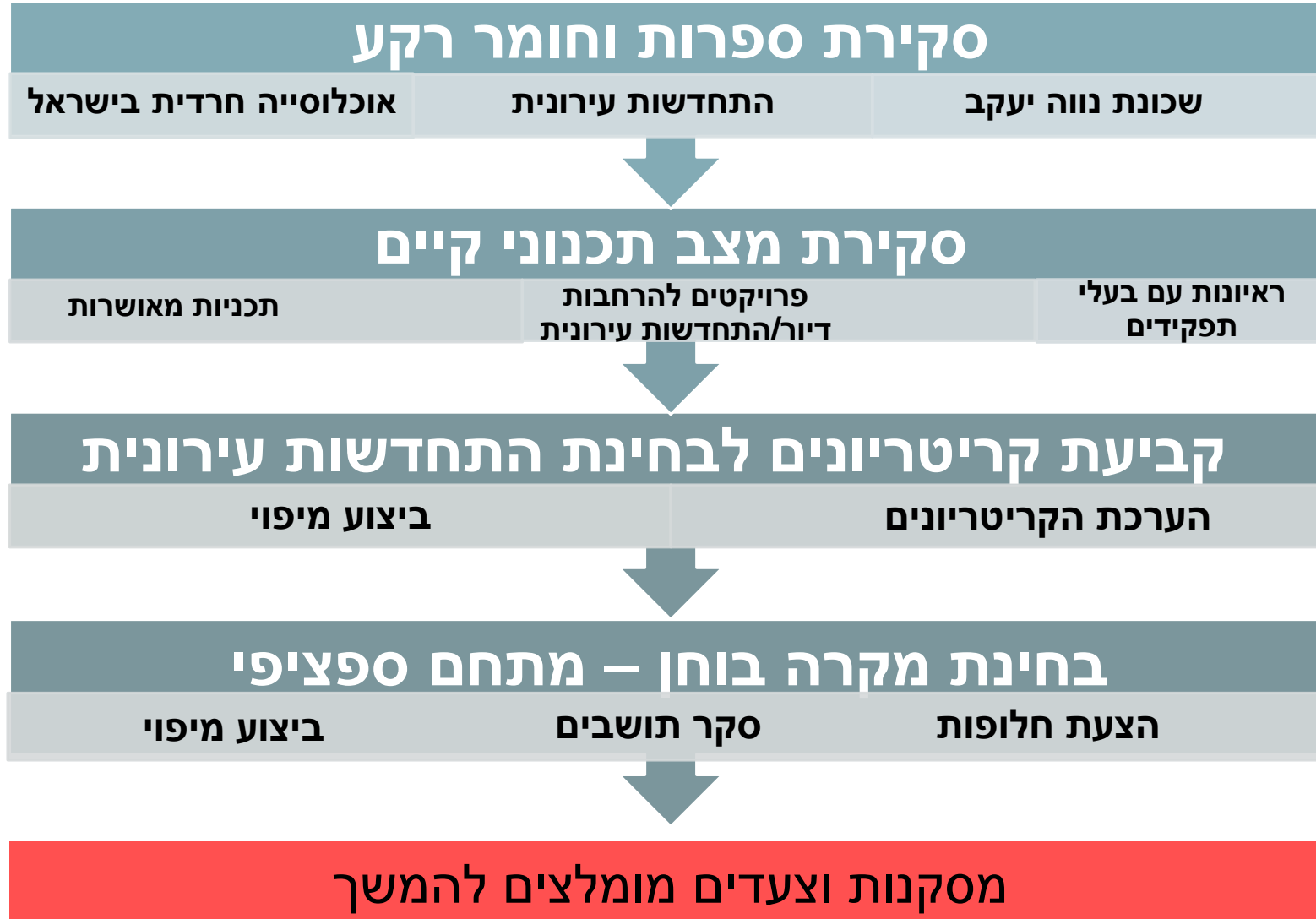
כתוצאה מכך נוצר מחסור בשירותי
ציבור ייעודיים לציבור החרדי

מרבית הדירות בשכונה ישנות
וקטנות והאוכלוסייה החדשה
המעוניינת להגדילן ולשפצן.



שאלת המחקר -
מהם החסמים
וההזדמנויות של
התחדשות עירונית
בנווה יעקב וכיצד
ניתן לעודד אותה
תוך איזון בין
האינטרסים
השונים?

מתודולוגיה



ציר זמן – נווה יעקב

1970

אכלוס ראשוני על ידי
עולים חדשים
ותושבים ותיקים
משכונות עוני
בירושלים

1990

בנייה נווה יעקב מזרח –
קרית קמיניץ. לראשונה
חרדים נכנסים לשכונה

1990

שינוי מבנה דמוגרפי
ראשוני בעקבות
התיישבות עולים
מאתיופיה וברית
המועצות

שנות ה-2000
השכונה נמצאת
במגמת התחדדות
ומשפחות חרדיות
צעירות עברו לגור בה.

2018

חניכת מורדות רחוב הרב
רביץ. בעיקר תושבים
חרדים אמידים, משפרי
דיור, בחלקם עולים
אנגלוסקסים

כיום – שילוב של
אוכלוסיות בחלקים
השונים בשכונה ברובם
חרדים המתגוררים
בניינים ישנים



נווה יעקב -מצב קיים

השכונה מונה כ - 28,500 תושבים



המעמד הסוציו אקונומי בשכונה עומד על 2



כ 80%-מהשכונה הם תושבים חרדיים

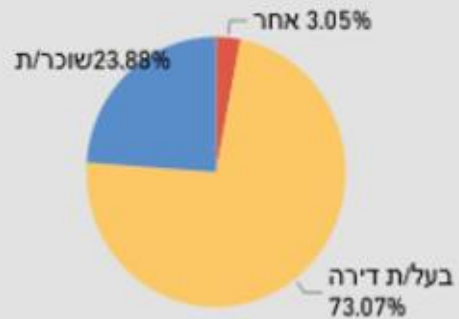


השאר הינם תושבים ותיקים, קהילה אתיופית וקהילת יוצאי ברית המועצות

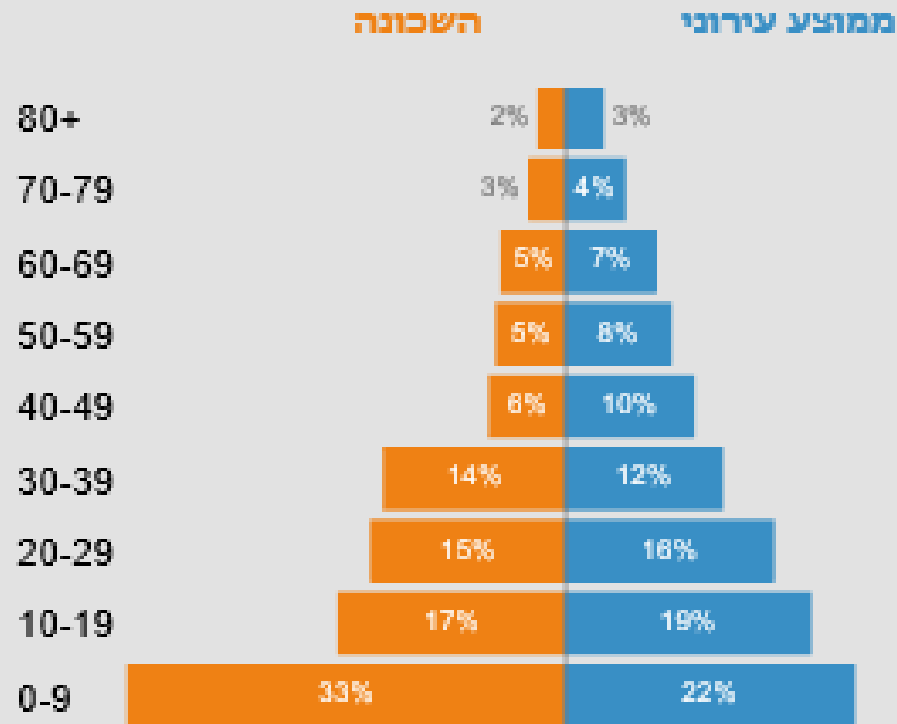


נווה יעקב -מצב קיים

התפלגות סוגי המחזיקים בנכס



התפלגות גילאים



מספר משפחות

7,878

מספר נפשות

28,450

מתחת לגיל 18

13,679

מעל גיל 70

1,354

שיעור החרדים
+15 בגילאי

76%

גידול אוכלוסייה
שנתי

4.4%

מצב קיים חינוך

סה"כ מספר תלמידים

7,875

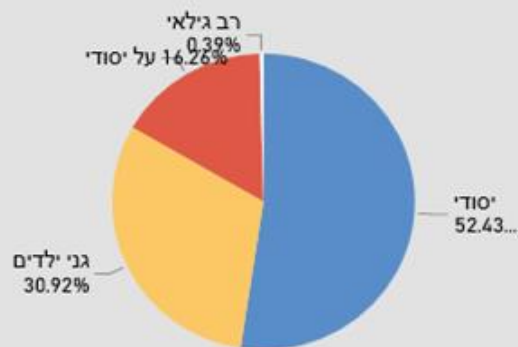
תלמידים ירושלים הלומדים בעיר

מספר הלומדים בשכונה אחוז הלומדים בשכונה

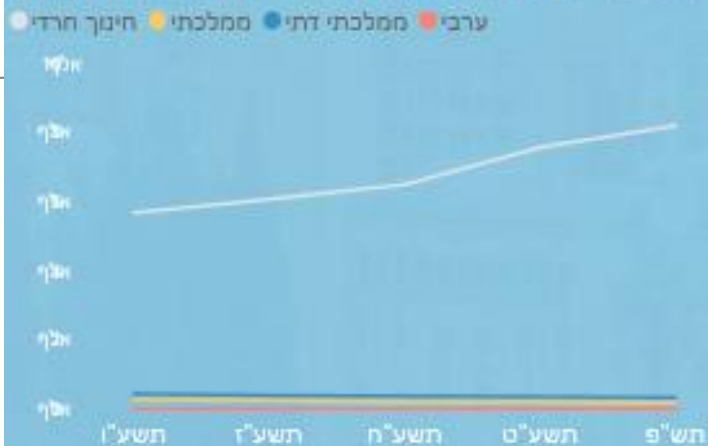
73%

5,752

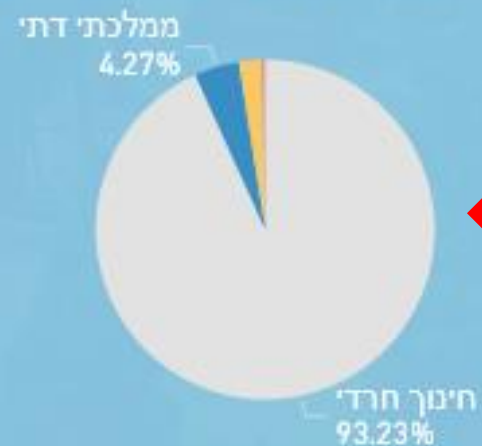
חלוקה על פי שלב חינוך



מספר תלמידים ב-5 השנים האחרונות



חלוקה למגזרים על-פי תלמידים



אתגרים מרכזיים בשכונה

מחסור במוסדות ציבור ובמיוחד מבני חינוך



מחסור בשטחים ירוקים איכותיים



מחסור בשטחי מסחר ותעסוקה



פקקים ויוממות



שמירה על מאפייני כל הקהילות



מערך שירותי ציבור בשכונת נווה יעקב



שמורת פרחי הכרם בטווח יעקב
אתר טבע עירוני



יולי 2015
עדכון - 2018
עדכון נוסף - 2019

חברי הצוות:

עופר אהרון – מנהל המחלקה למדיניות התכנון
ליאת בכור – מתכנתת רובע צפון
הירש כץ – מתכנן אורבני שכונתי – נווה יעקב
אסי זלצמן – מתכנן ערים ופרוגרמטור, המחלקה למדיניות התכנון (לשעבר)
עדכון פרוגרמה שנת 2019, 2018 - אבישי פישל - מתכנן ערים ופרוגרמטור ראשי

פרוגרמה לצרכי ציבור – שכונת נווה יעקב

- בשנת 2015 הוציאה העירייה לראשונה מסמך בנושא מערך שירותי הציבור בנווה יעקב .
- המסמך עודכן בשנים 2018 ו- 2019.
- מטרת המסמך להנחות את ועדת ההקצאות העירונית.
- הפרוגרמה מציגה מחסור במוסדות ציבור .

מסקנות והמלצות בעקבות הפרוגרמה לצרכי ציבור

מצב קיים			
מאזן	היצע	ביקוש	
-15	8	23	מעון יום
-22	12	34	גני ילדים בנות
-38	46	84	בית ספר ייסודי בנות
-73	48	121	ת"ת בנים
-20	34	20	חינוך מיוחד
-32	0	32	סמינר לבנות
-44	4	48	ישיבה צעירה לבנים
-14	21	35	בתי כנסת
+ 19	154 דונם	118 דונם	שצ"פ*

- עורכי הפרוגרמה צופים כי בשנים הקרובות אופי השכונה יהיה חרדי לחלוטין
- נצפה מחסור חמור במוסדות ציבור וכן בשטחים ציבוריים פתוחים
- עורכי התכנית ממליצים לתכנן מבני ציבור משולבים בתוך מבני המגורים או המסחר

החברה החרדית בישראל - נתונים דמוגרפיים וכלכליים



60%
מהאוכלוסייה
מתחת לגיל 19

גודל משק
בית ממוצע
5.2

40%
דיווחו כי
הם
מרוויחים
פחות מ-
5000₪

40%
מהאוכלוסייה
החרדית
בירושלים
מוגדרת ענייה

74% מבני
20 פלוס
מחזיקים
דירה
בעלותם

30%
מחזיקים
רכב

החברה החרדית - צרכי ציבור



השפעת אורח החיים החרדי על התכנון

הפרדה מגדרית בגיל צעיר

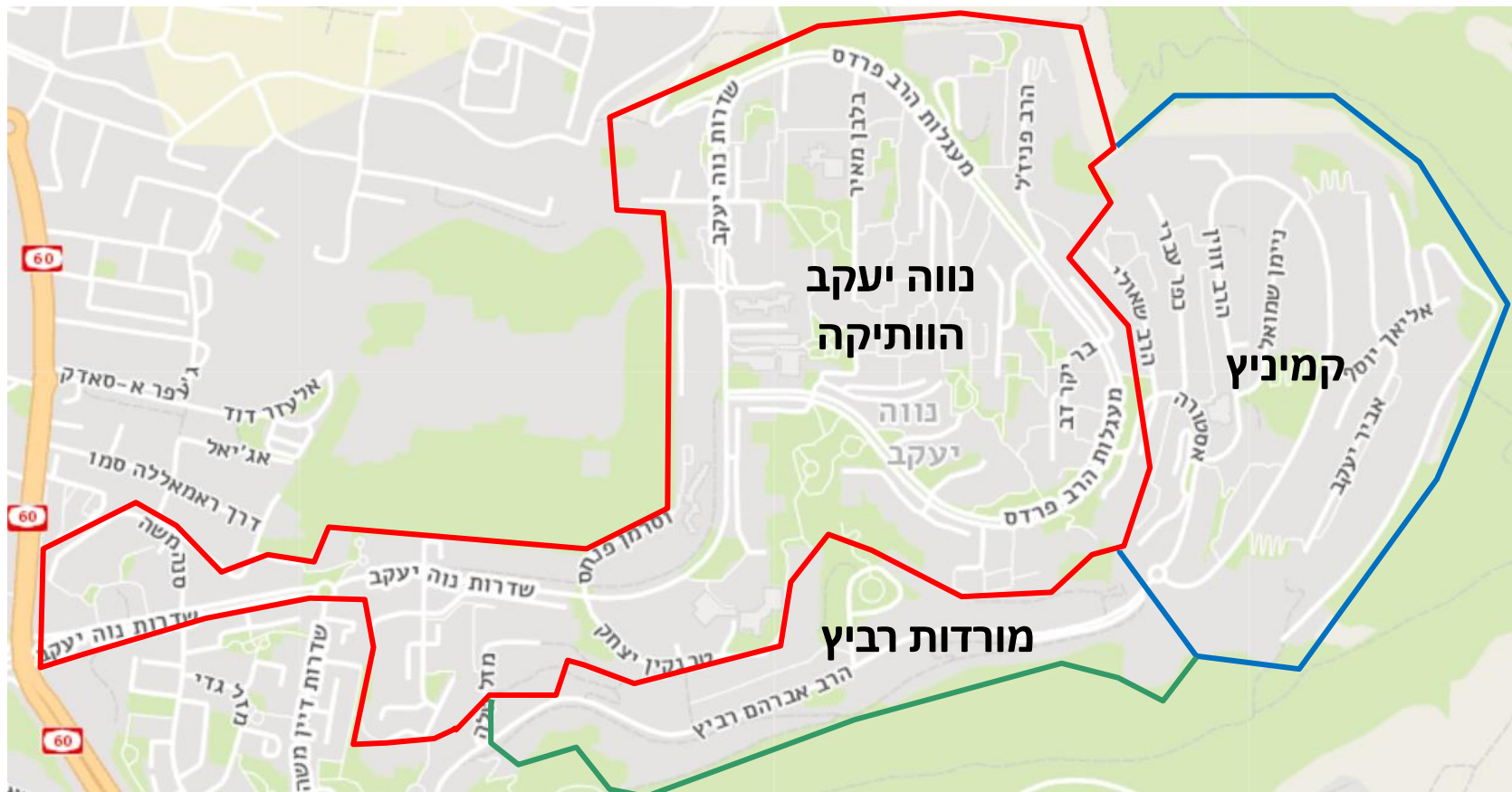
אורח חיים קהילתי הדורש מרחב ציבורי איכותי ומגוון

התאמת המרחב הציבורי

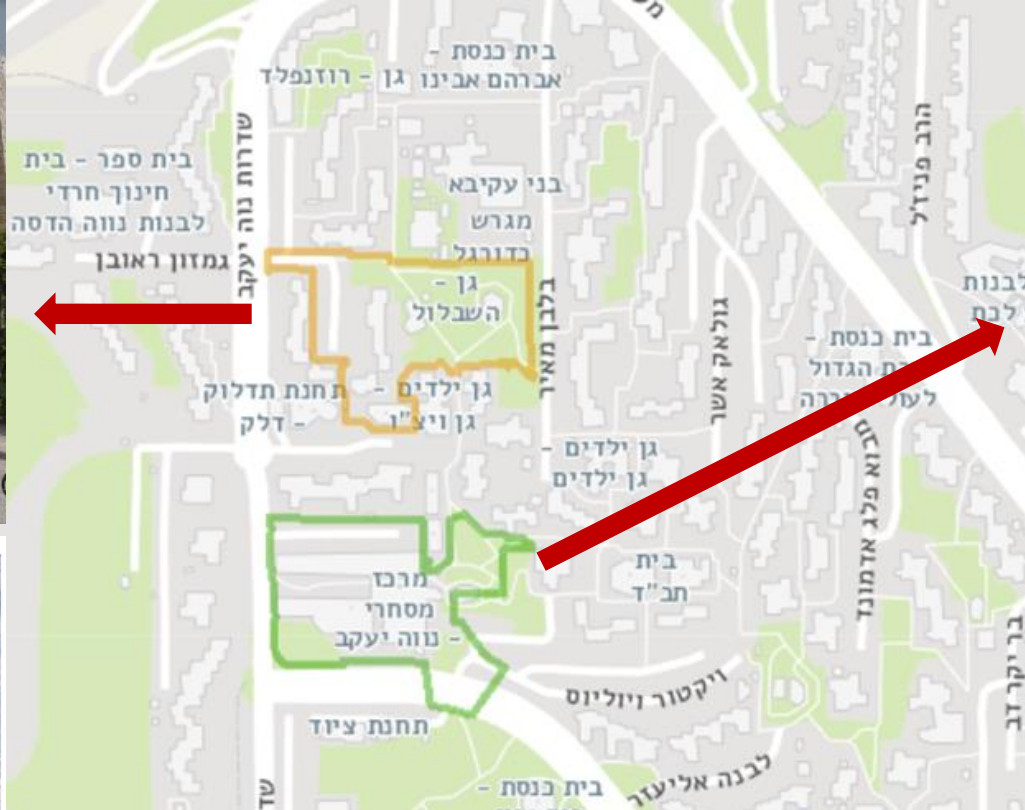
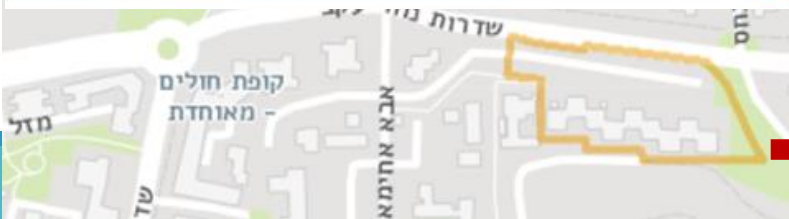
היתרים הלכתיים לגבי גובה בניינים

קנייה/השכרת דירה בגיל צעיר

מצב תכנוני קיים בשכונה



מתחמי התחדשות עירונית בשכונה



תושבים

- מעוניינים בשיפור תנאי המגורים, אך לרוב יעדיפו להרחיב את הדירה
- הרחבת הדירה בהליך של הנפקת היתר בניה היא פשוטה ומהירה בהשוואה לפינוי בינוי
- התמורה בהרחבת דירה היא גבוהה ביחס לפינוי בינוי בה התוספת העתידית מוגבלת ל-25 מ"ר.
- חוששים מהעומס על התשתית הפיזית והעומס על מבני הציבור במקרה של פינוי בינוי.

מנהל קהילתי

- ממליץ על פרויקטים גדולים של פינוי בינוי ולא על פרויקטים נקודתיים של התחדשות עירונית.
- תומכים במקביל גם בהרחבות דיור
- חוששים מהעומס על תשתיות ציבוריות

עיריית ירושלים

- הוועדה המקומית רואה לנגד עינייה את מצוקת הדיור בעיר ומעוניינת לקדם כמה שיותר דירות חדשות.
- מחלקת התכנון אינה מתנגדת להתחדשות עירונית או פינוי בינוי אך מציבה את המחסור במבני ציבור כחסם עיקרי.
- המנהלת להתחדשות עירונית מעוניינת לקדם התחדשות בשכונה לצד התאמת התכנון לאופי הקהילות.

אינטרסים מתנגשים בין בעלי עניין

בעלי דירות הגרים בדירה מול שוכרים

בעלי דירות שביצעו תוספות בנייה מול בעלי דירות שלא

משקיעים בנכס מול בעלי דירות ושוכרים

וועדה מקומית מול מחלקת התכנון

יזמים מול מחלקת התכנון ומנהל קהילתי



אינטרסים מתנגשים – מבט בתמונות



Strengths
חוזקות

חילופי אוכלוסייה

תושבים צעירים

דירות ישנות

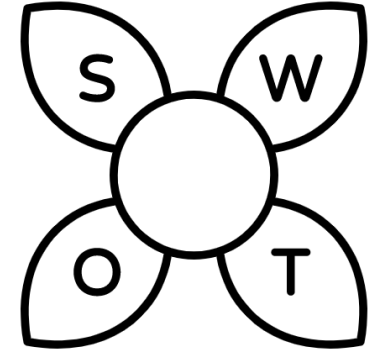
ריבוי שפ"פים

הרחבות דיור קיימות

עומס על תשתיות ציבוריות
ומחסור במבני ציבור

צורך במציאת פתרונות מגורים
ארעיים

Weaknesses
חולשות



קרבה לרק"ל ולמערכת הסעת
המונים

מחסור ביחידות דיור

גורמי תכנון המעוניינים בקידום
התחדשות

ערכי קרקע ישימים

מגבלות תכנון בחברה החרדית

אי אמון במערכת התכנון

מכפיל גבוה

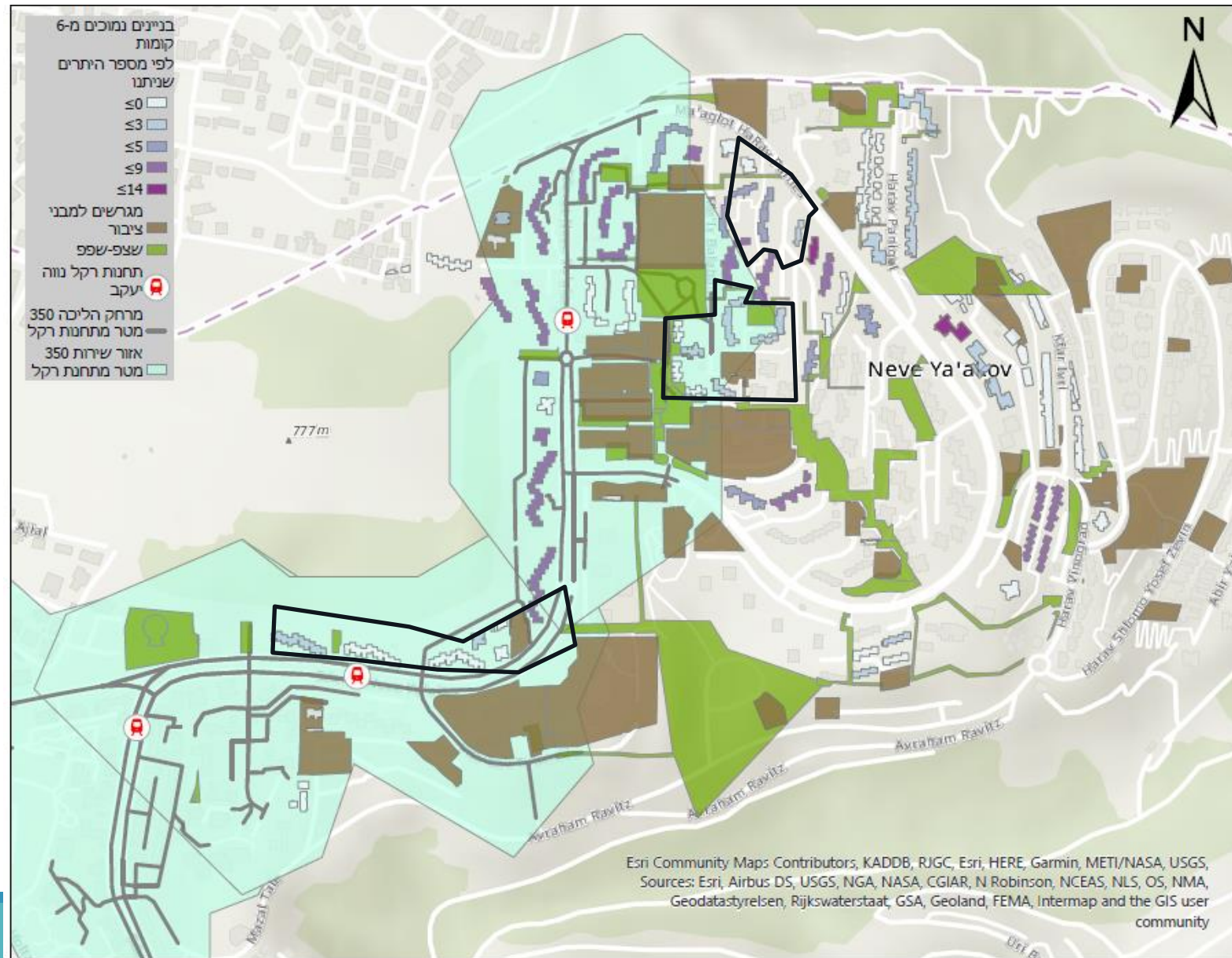
Opportunities
הזדמנויות

Threats
איומים

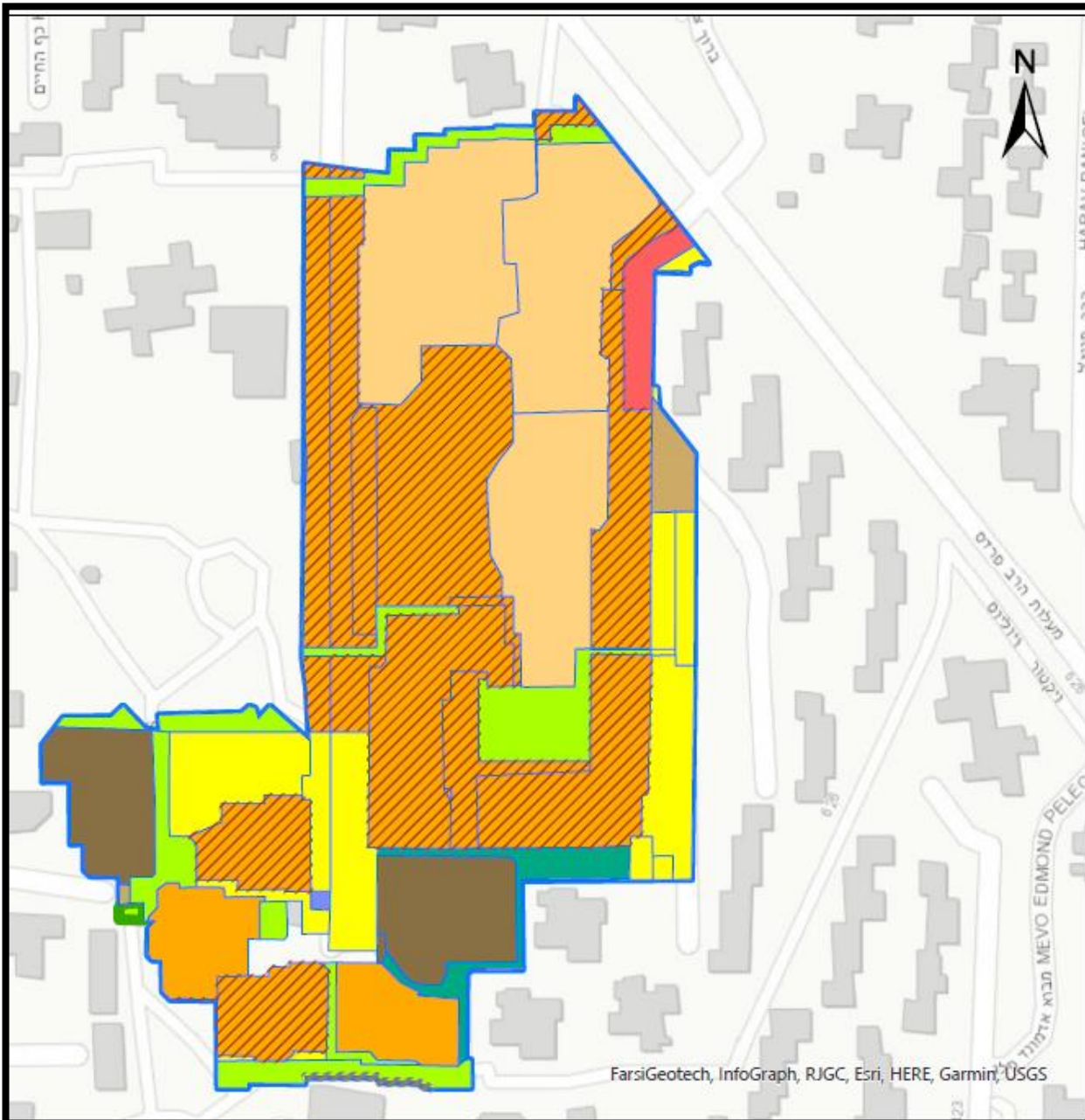
קריטריונים לבחינת מתחמים לפינוי בינוי

1. מרחק מקסימלי של 350 מטר לרק"ל
2. מרחק מקסימלי של 300 מטר מצירים ראשיים
3. גובה בניינים מינימלי
4. הרחבות דיור מועטות
5. שטחי שפ"פ מירביים
6. סמיכות לשטחי ציבור
7. **איכות התשתית הפיזית (של הבניין ושל הסביבה הסמוכה)**
8. **יחס בין שוכרים, בעלי דירות, ומשקיעים**

קומפילציית תנאים



מצב קיים בשטח המוצע

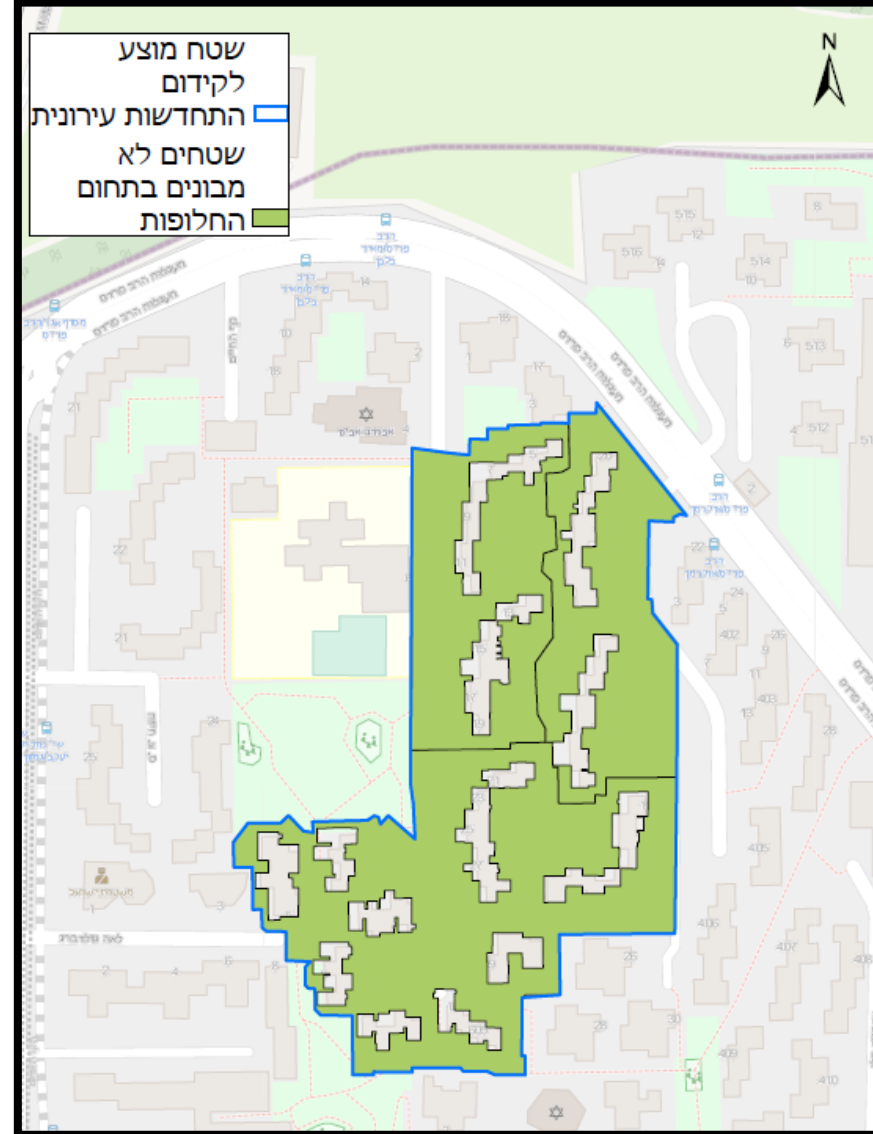
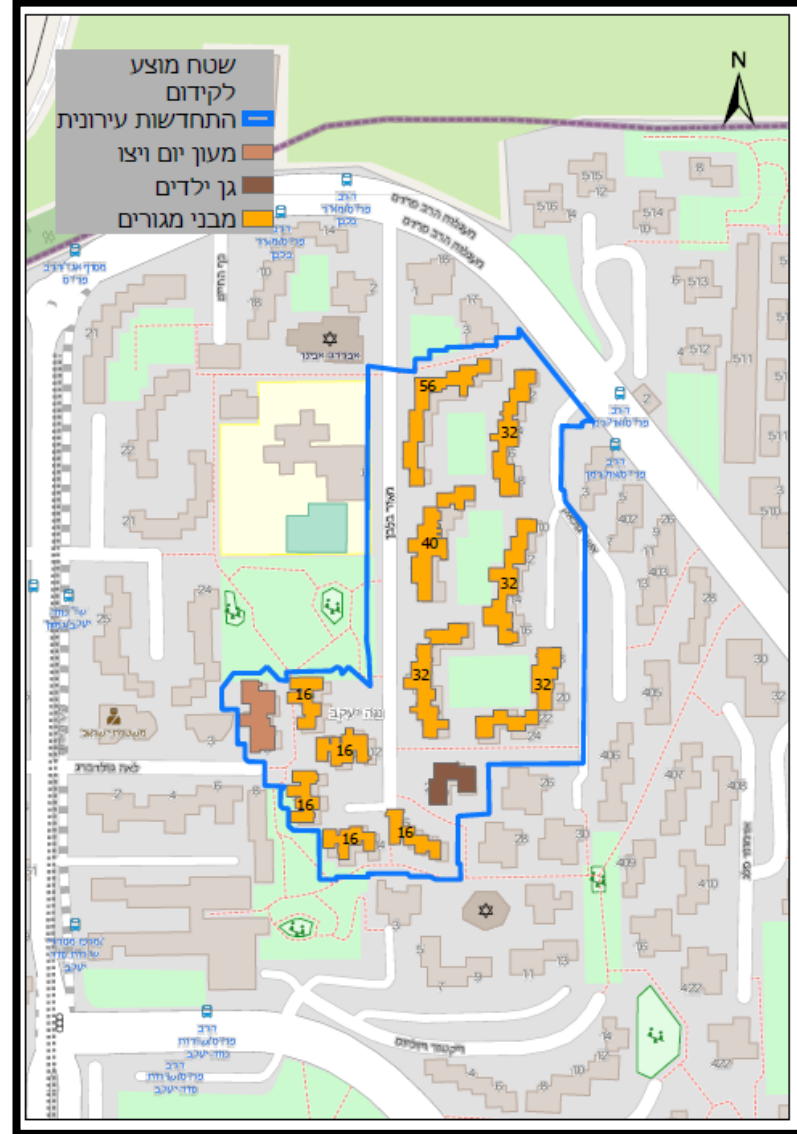


- ייעודי קרקע
- מגורים א
- דרך
- חדשה/הרחבה
- דרך
- מאושרת/קיימת
- מבנים ומוסדות
- ציבור
- מגורים מיוחד
- מ'גורים ב
- מ'גורים ג
- מוסד + חנויות + מסעדות
- שביל
- שטח פרטי פתוח
- שטח צבורי פתוח
- שטח ציבורי פתוח
- תחנת
- טרנספורמציה
- שטח מוצע לקידום
- התחדשות עירונית

בניינים מגורים	11 בניינים של 4 קומות
מספר יח"ד	304
מבני ציבור	גן ילדים ומעון

שטח מגורים	30 דונם
שצ"פ	3.2 דונם
מבני ציבור	3 דונם
דרכים ושבילים	1.8 דונם
שטח כולל	40 דונם

שטחים לא מבונים



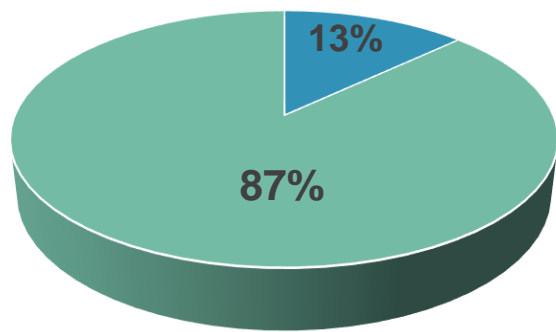
ב- 22.5% משטח הרצפה של המתחם בנויים בנייני מגורים ומוסדות ציבור שהם סה"כ 8 דונם. מתוכם על 7 דונם ישנם מגורים ועל דונם נוסף ישנם מגון וגן ילדים.

יתר המתחם, 77.5% שהם 31 דונם, הינם שצ"פים, שפ"פים, כבישים, חניות ועוד.

סקר עמדות וצרכים

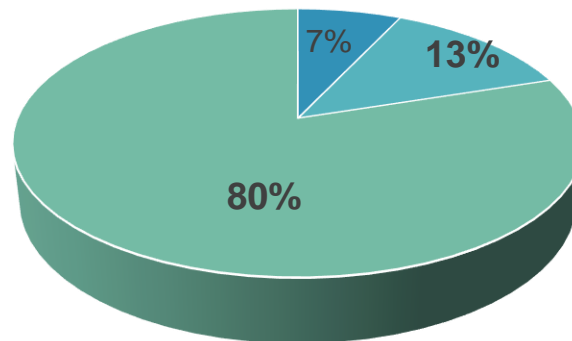
15 משיבים

כוונה להמשיך להתגורר
בשכונה



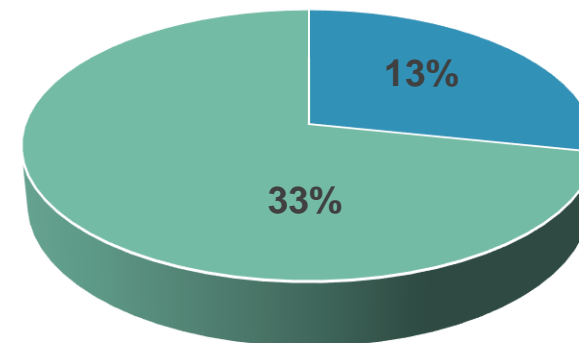
■ לא ■ כן

מגזר



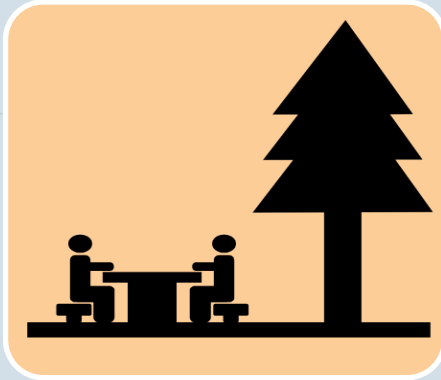
■ חילוני ■ דתי ■ חרדי

דירה



■ עמידר ■ שכירות

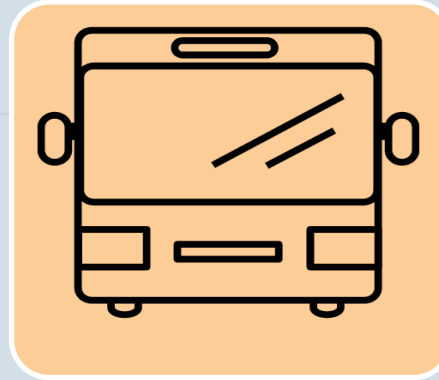
מה חסר בשכונה



- שיפוץ ושדרוג
המרחב הציבורי
- הוספת מדשאות
וגינות ציבוריות
- הסדרת כבישים,
מדרכות ומעברי
חציה



- גיוון בבתי העסק
הקיימים בשכונה
- מרכזי קניות
נוספים
- בנקים
- שיפוץ המרכז
המסחרי



- תגבור נסיעות
להורדת הצפיפות
- הוספת יעדי
נסיעה באוטובוסים

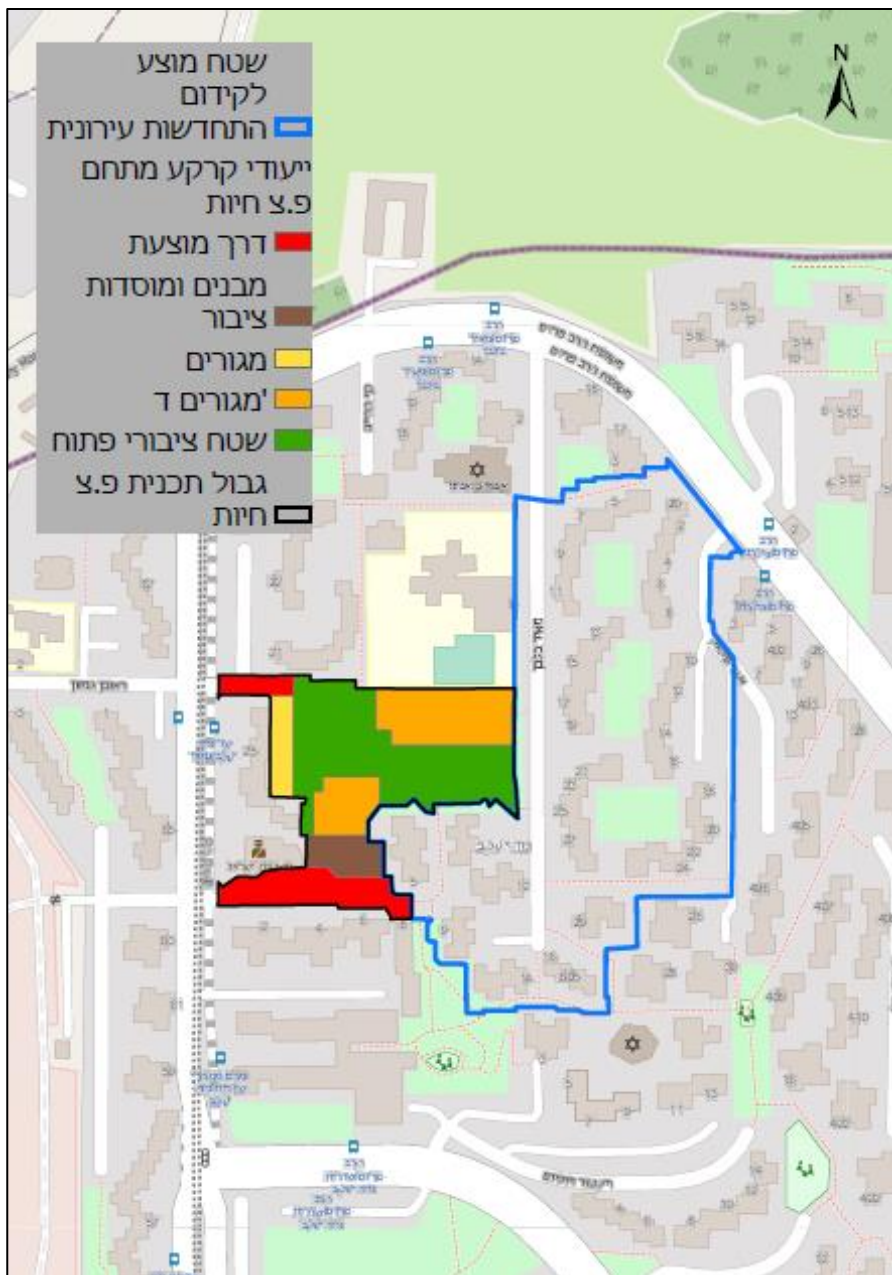


- טיפול נאות
במוסדות דת
- הקצאת קרקע
קבועה לבתי כנסת
- ספריה לציבור
החרדי
- סמינר לבנות
מוסדות חינוך
נוספים

איך אתם מדמיינים את השכונה בשנים הקרובות?



התחדשות עירונית בקרב המתחם



התחדשות עירונית ברחוב פ.צ. חיות

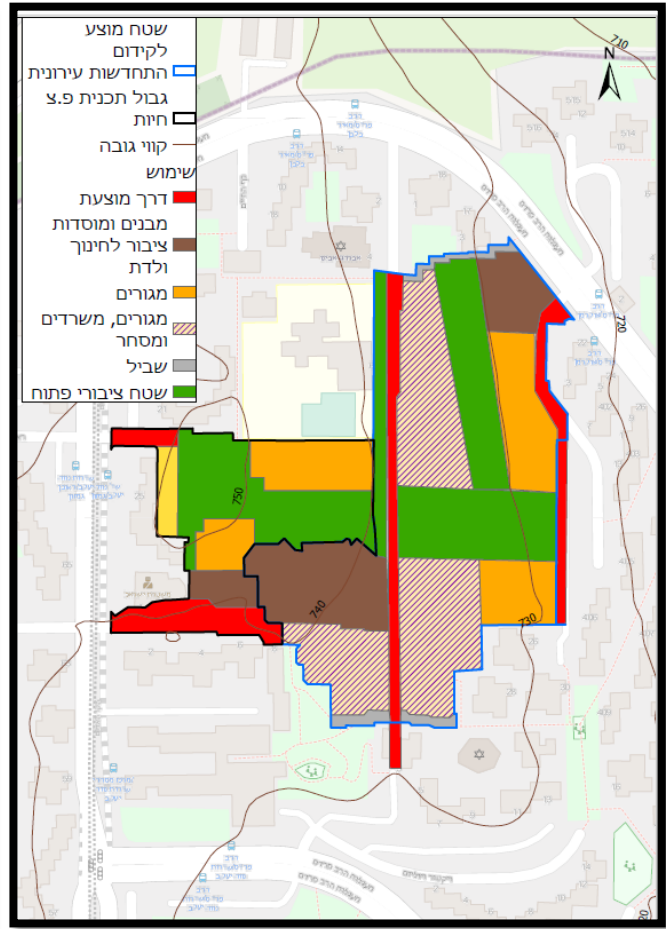
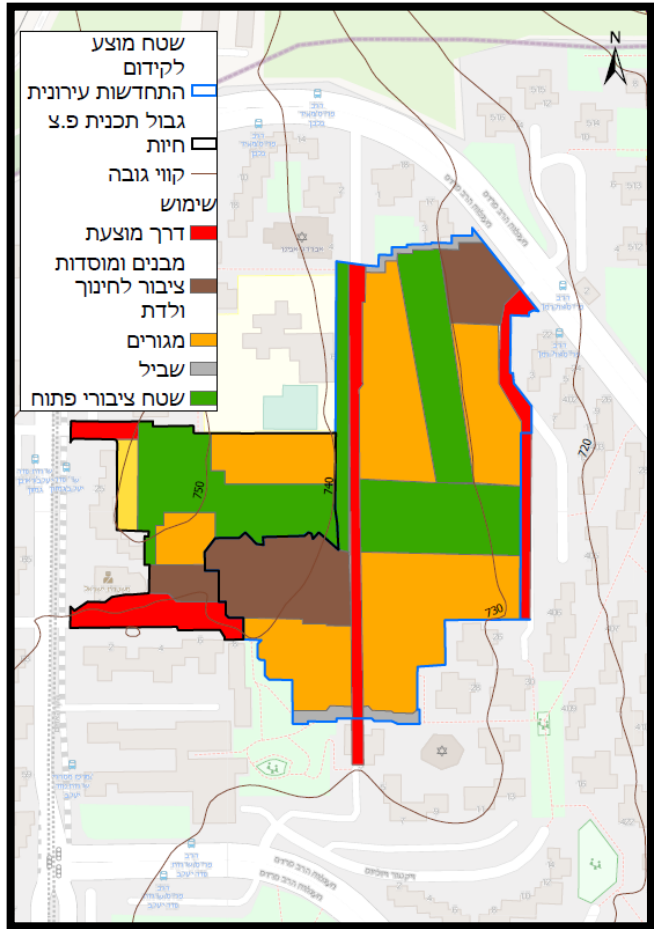
מצב מוצע	מצב קיים	גודל
11.5 דונם	11.5 דונם	גודל שצ"פ
5.6 דונם	5.9 דונם	גודל שימוש מגורים
4.5 דונם	4.8 דונם	גודל שימוש מבני ציבור
1 דונם	1.25 דונם	בניינים
3 מבנים של 12 קומות	3 מבנים של 4 קומות	יח"ד
205	32	מבני ציבור
מעונות יום, גני ילדים, בית כנסת	תחנה לטיפול באם ובילד	

פרוגרמה לצרכי ציבור – מוסדות חינוך ודת

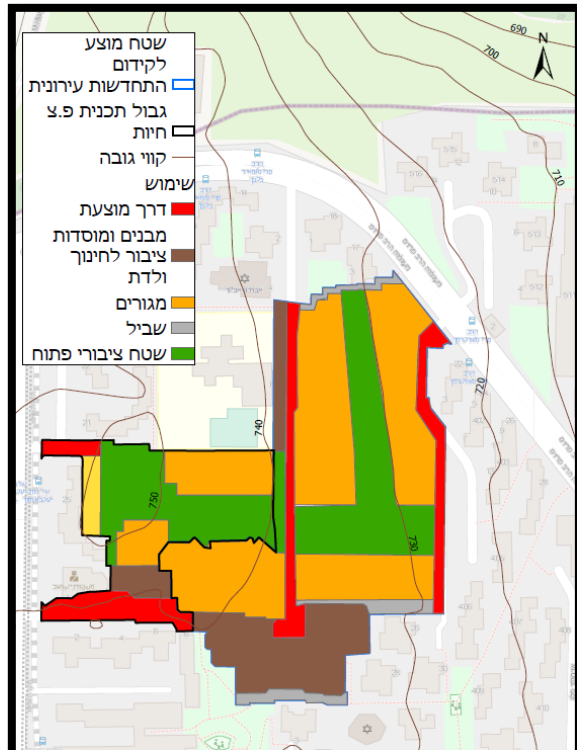
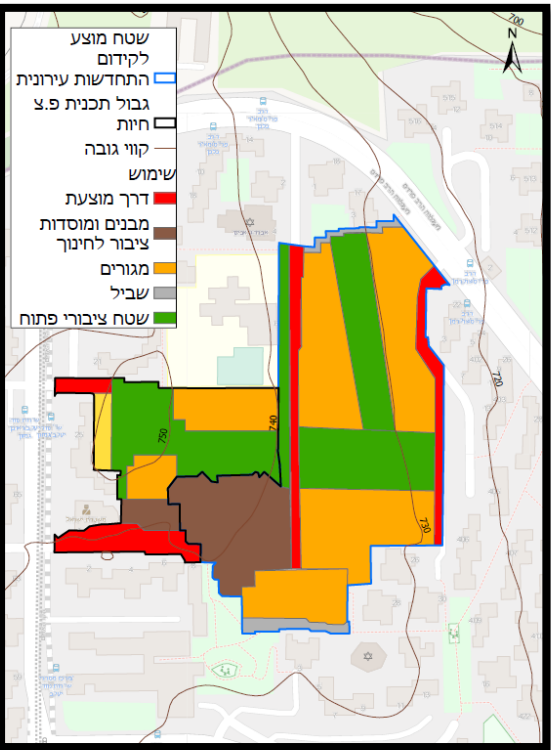
1500	מספר יח"ד
5	גודל משק בית ממוצע
7500	סה"כ אוכלוסייה
3%	שיעור שנתון מכלל האוכלוסייה

מספר כיתות	
17	מעון יום
11	גן ילדים חרדי בנים
11	גן ילדים חרדי בנות
51	בית ספר יסודי חרדי בנים
33	בית ספר יסודי חרדי בנות
23	בית ספר על-יסודי חרדי בנים
2000 (מ"ר)	בתי כנסת

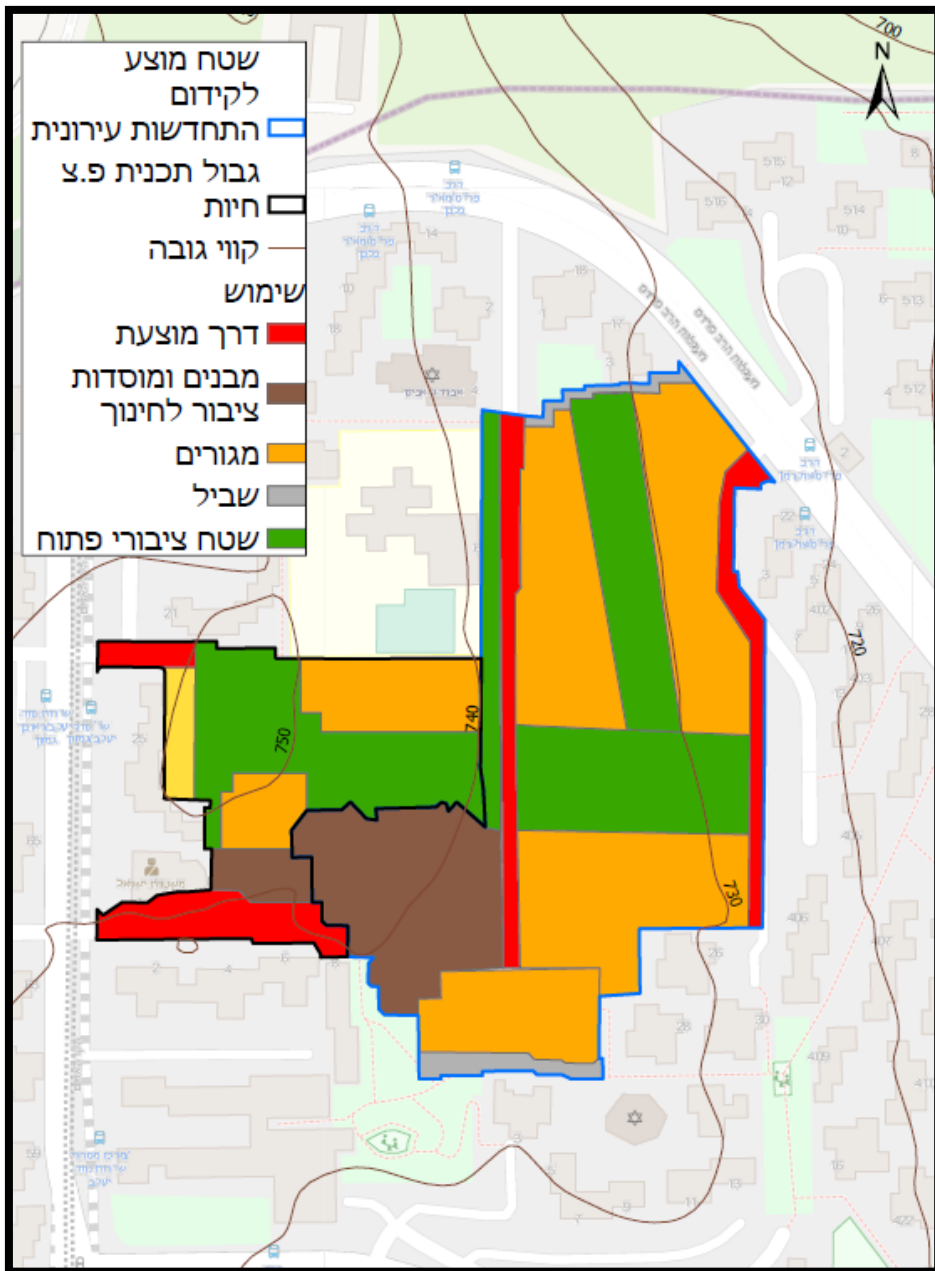
חלופות קלאסיות



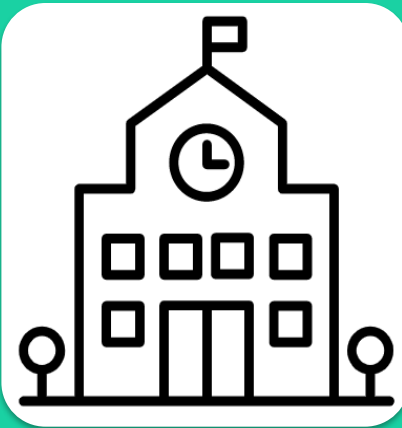
חלופות רדיקליות



חלופה קלאסית א'



שטח מצב מוצע (דונם)	שטח מצב קיים (דונם)	שימוש
3.5	1	דרך
6.1	3	מבנים ומוסדות ציבור
19.2	30	מגורים
1.1	0.8	שביל
10.1	3.2	שטח ציבורי פתוח
40	40	סכום כולל



מגרש של דונם
לטובת 5 כיתות
מעון.

מגרש של שני
דונם לטובת 6
כיתות גן.

מגרש של 3 דונם
לטובת בית ספר
יסודי לבנים.



שני שצ"פים
עיקריים.

שצ"פ אחד ממזרח
למערב, חוצה את
המתחם באמצע
ומהווה המשך
לשצ"פ פ.צ חיות.

שצ"פ אחד מצפון
לדרום, בקו גובה
אחיד



שמירה על
הרחובות הקיימים,
מאיר בלבן ואשר
גולאק.

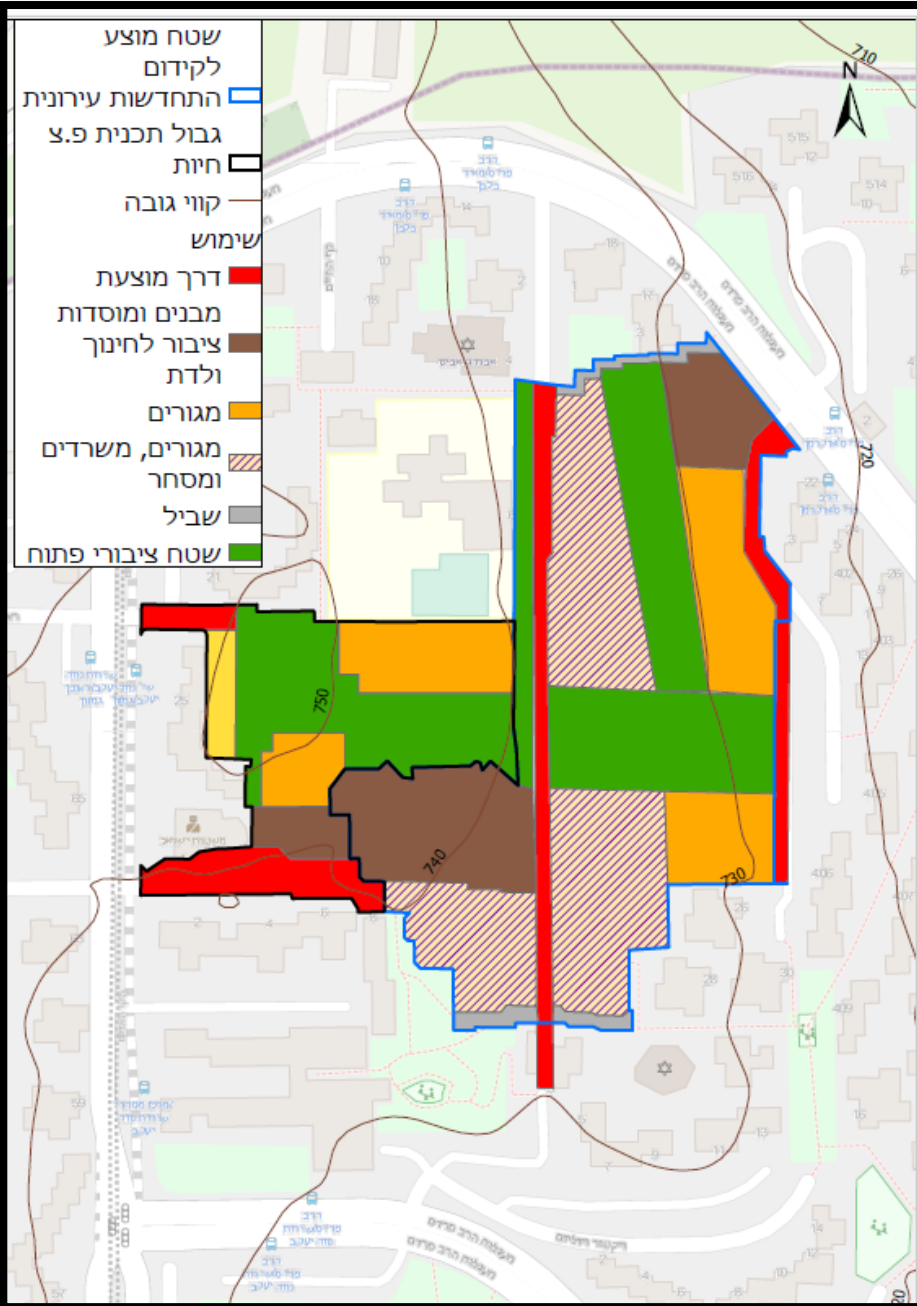
שני שבילים הולכי
רגל בדרום
המתחם ובצפון
המתחם



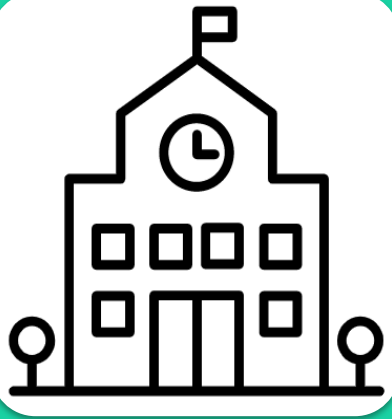
12-15 בניינים של
10-12 קומות.

7 דירות בקומה
בממוצע.

חלופה רדיקלית ב'



שימוש	מצב קיים (דונם)	מצב מוצע (דונם)
דרך מוצעת	1	4.0
מבנים למוסדות ציבור	3	6.4
מגורים	30	3.9
מגורים משרדים ומסחר	0	14.6
שביל	0.8	0.9
שטח ציבורי פתוח	3.2	10.1
סכום כולל	40	40



מגרש של שני
דונם לטובת 6
כיתות גן.

מגרש של 4.5
דונם בית ספר
יסודי בנות 16
כיתות



שני שצ"פים
עיקריים.

שצ"פ אחד ממזרח
למערב, חוצה את
המתחם באמצע
ומהווה המשך
לשצ"פ פ.פ.צ חיות.

שצ"פ אחד מצפון
לדרום, בקו גובה
אחיד



שמירה על הרחוב
הקיים אשר גולאק.
חיבור רחוב מאיר
בלאבן בשני
קצוותיו לרב פרדס
ויצירת רחוב
מסחרי

שני שבילי הולכי
רגל בדרום
המתחם ובצפון
המתחם



10-12 בניינים של
10-12 קומות. 7
דירות בקומה
בממוצע.

לאורך רחוב מאיר
בלאבן מגורים
משולבים במסחר
ומשרדים

דרכים לקידום התחדשות עירונית במתחם

מגורים ארעיים ושינוי אורח החיים

- שלביות
- שכירות בשכונה
- (בינוי פינוי)

מכפיל גבוה

- תעסוקה ומסחר בקומות העליונות, גני ילדים ומעונות בקומות הקרקע
- קרקע משלימה
- בנק זכויות*

סטיגמה שלילית ואי אמון במערכת

- שיתוף פעולה מלא עם רבני השכונה והתושבים (סקר עמדות)
- הנגשת חומרי הסברה מותאמים לציבור החרדי
- יצירת והצגת רווח כלל ציבורי
- יצירת יוזמה קהילתית לפינוי בינוי לרבות יזם ללא מטרות רווח

מחסור בשטחי ציבור

- קביעת מתחמים גדולים להתחדשות עירונית על מנת לאפשר הפרשה גדולה
- עריכת תכנית אב לצרכי ציבור עדכנית

*חסמים משפטיים וחברתיים - לא מקובע בחוק, רמת אמון נמוכה בקרב היזמים.



פרויקטים שכונתיים נלווים

1. חידוש תשתיות במרכז המסחרי ובשבילים המובילים אליו
2. הנגשת בית הספר שברחוב מאיר בלבן
3. הנגשת השבילים והמעברים
4. חידוש תשתיות הולכי הרגל – שבילים, מדרכות, כבישים ומעברי חצייה
5. טיפוח המרחב הציבורי - תחזוקה שוטפת של גני השעשועים, גינות ציבוריות, ספסלים, עצים, צמחיה ומדשאות

מסקנות

1. **ראוי לקדם מסמך מדיניות להתחדשות עירונית בנווה יעקב.**
2. **היזמים הם אלו שצריכים לתת את המענה הפרוגרמתי לתושבים הקיימים במתחם ועבור התושבים שיתווספו.**
3. **העדיפות העליונה היא לתמוך בפרויקטים גדולים של פינוי בינוי מכיוון שהם מאפשרים הקצאת קרקע לצרכי ציבור.**
4. **קידום פרויקטים עם מכפיל גבוה יכביד על היכולת לספק את צרכי הציבור.**
5. **החלופות שהוצגו אינן עונות על כלל צרכי הציבור.**
6. **התחדשות עירונית כדאי שתעשה בתיאום ובליווי רבני השכונה לשם הגברת האמון הציבורי.**
7. **במסגרת תכניות חדשות להתחדשות עירונית כדאי לשלב פתרון לשפ"פים, המעברים והשבילים.**
8. **התושבים מעוניינים בשירותים נוספים בשכונה כגון מסחר, משרדים, שירותי רפואה בקהילה ועוד. במסגרת מדיניות להתחדשות עירונית יש לתת פתרון גם לסוגיה זו.**
9. **בכל פרויקט של פינוי בינוי היזם יקדם פרויקטים שכונתיים נוספים**
10. **בכל מסגרת של ציפוף השכונה יש לתת מענה תחבורתי מספק.**

מה למדנו

- ❖ קיים מתח בין השחקנים השונים, אך העירייה מהווה גורם מתווך וממתן
- ❖ שיתוף פעולה עם התושבים הוא תנאי הכרחי להצלחת קידום הפרויקט
- ❖ התחדשות עירונית היא אינה רק הגדלת מלאי הדירות אלא צריכה לכלול התייחסות לכלל צרכי ציבור
- ❖ ישנם פתרונות מחוץ לקופסה, אולם הם אינם מיושמים בעקבות מקובעות מחשבתית וחסמים משפטיים
- ❖ התחדשות עירונית יכולה להוות פתרון למצוקת הדיור, אולם יש להתאים את השיקולים התכנוניים עבור החברה החרדית