

מיפקד המבנים ויחידות הדיור בתל-אביב

דיור" בעיר על סוגיהן השונים. כ- יחידת דיור הוגדר כל בנין או חלק מבנין הנמצא בשימוש הבלעדי של מחזיק אחד ומשתמשים בו לשמוש אחד בלבד כגון למגורים, תעשיה, מסחר, משרדים ממשלתיים וכו'. לרוב זהה יחידה כזאת עם מפעל או עסק, אך בחלק מהמקרים כולל ה- מפעל (או העסק) יחידות אחדות. מנתוני המיפקד מתברר כי בשנת 1968 הגיע מספרן של יחידות אלו בתל-אביב ל-165.2 אלף, והן הת- חלקו כלהלן: 125.4 אלף למגורים, 11.0 אלף לתעשיה, 10.3 אלף למס- חר, 10.2 אלף לשירותים ו-4.5 אלף לאחסנה ושימושים אחרים.

חומר רב-ערך כלול בחוברת* אשר פורסמה לאחרונה ע"י המחלקה ל- מחקר ולסטטיסטיקה של עיריית תל-אביב. בחוברת מובאים נתונים ממיפקד המבנים ויחידות הדיור, שנערך בעיר בשנת 1968. המיפקד נערך אמנם לפני חמש שנים, אך ה- שינויים שחלו מאותו זמן אינם גדו- לים וחשיבותם המעשית של הנתו- נים לא פחתה. המיפקד התייחס ל"יחידות ה-

* מיפקד המבנים ושטח יחידות הדיור בתל-אביב-יפו, 1968. המחלקה למחקר ול- סטטיסטיקה של עיריית תל-אביב. פרסומי המפקד, חוברת ג'. פברואר 1973.

3.8 אלף היו יחידות עסק ריקות. השטח הבנוי הכולל של יחידות אלו הגיע ל-11.1 מיליון מטרים מרובעים, אשר התחלקו לפי היעדים השונים כלהלן:

מגורים	—	7,193,638	ממ"ר
חרושת	—	1,102,330	"
מסחר	—	612,567	"
שירותים	—	1,553,486	"
אחסנה ושירותים			
אחרים	—	467,638	"
יחידות עסק ריקות	—	181,045	"
סה"כ	—	11,110,704	ממ"ר

חשיבות רבה במיוחד נודעת ל- נתונים לגבי השטח הכולל והשטח הממוצע ליחידה בשלושת הסקטורים הבאים: (א) מסחר ושירותים אישיים ועסקים; (ב) שירותים ציבוריים; (ג) תעשייה.

ענפי המסחר והשירותים האישיים והעסקיים

התפלגות השטח הבנוי בענפי המסחר והשירותים האישיים והעסקיים באה לביטוי בנתונים הבאים:

לוח 1: השטח הבנוי והשטח הממוצע ליחידה בענפי המסחר והשירותים האישיים והעסקיים בתל-אביב, 1968

שטח בנוי בממוצע ליחידה (בממ"ר)	השטח הבנוי (בממ"ר)	מספר יחידות	הענף
59	612,567	10,300	מסחר קמעוני וסיטוני
274	93,960	343	שירותי בידור וספורט
45	83,585	1,841	שירותי אוכל ומשקה
1,441	146,989	102	שירותי הארחה
36	16,770	464	שירותי ביקוי
23	18,369	793	מספרות ומכוני יופי
42	10,799	258	שירותים אישיים אחרים
75	191,433	2,555	שירותים עסקיים ומשפטיים
70	1,174,472	16,656	סה"כ

גי השירותים האחרים — בידור וספורט, שירותי אוכל ומשקה (מסעדות, בתי קפה ועוד), שירותי נקוי (מכבסות), מספרות ומכוני יופי וכן שירותים אישיים אחרים — היה, קטן יותר ולא עלה ביחד על 223.5 אלף ממ"ר. בולטים גם ההבדלים הגדולים בין

נתונים אלה מראים כי מתוך שטח בנוי כולל של 1,174.5 אלף ממ"ר בקטגוריה זו, הגיע חלקם של המסחר הקמעוני והסיטוני ל-612.6 אלף ממ"ר, של שירותי ההארחה (בתי מלון, פנסיונים) ל-147.0 אלף ושל שירותים עסקיים ומשפטיים ל-191.4 אלף, לעומת זאת, חלקם של כל סר-

מסחר ושירותים עסקיים לא עלה
השטח הממוצע של יחידה על 25
עד 75 ממ"ר.

שירותים ציבוריים

באשר לשירותים ציבוריים ומוס-
דות ציבור, התקבלה מהמיפקד ה-
תמונה הבאה:

השטח הממוצע של יחידה בענפים
השונים. השטח הממוצע של בית
הארחה היה 1,441 ממ"ר, של יחידה
דה בתחום שירותי בידור וספורט
(בתי קולנוע, תיאטרונים מועדון
נים, ארגוני ספורט וכו') — היה
274 ממ"ר. ולעומת זאת, בענפי ה-
שירותים האישיים האחרים וכן ב-

לוח 2 : סה"כ השטח הבנוי והשטח הממוצע ליחידה בענפי
השירותים הציבוריים בתל-אביב, 1968

הענף	מספר יחידות	סה"כ השטח הבנוי (בממ"ר)	שטח בנוי בממוצע ליחידה (ממ"ר)
מוסדות ממשלתיים עירוניים וציבוריים אחרים	841	301,504	359
שרותי חנוך גני ילדים	281	30,550	109
בי"ס יסודיים	175	165,437	945
חנוך תיכוני	35	58,394	1,668
חנוך מקצועי	85	48,628	572
מוסדות חינוך אקדמאיים וגבוהים	2	47,922	5,990
חנוך אחר	157	16,876	113
סה"כ חינוך	741	367,807	497
שירותי בריאות רופאים פרטיים	480	15,065	31
מרפאות ציבוריות בת-יחולים	150	70,136	467
שירותי רפואה אחרים	10	35,569	3,557
סה"כ שירותי בריאות	601	19,161	155
שירותי רווחה ופעד בתי אבות	1,241	139,931	113
שירות סעד וארגוני סעד	10	8,735	873
שירותי רווחה אחרים	44	9,561	217
סה"כ שירותי רווחה וסעד	24	11,700	487
שירותי דת (בתי כנסת וכו')	78	29,996	385
שירותים ציבוריים אחרים	499	66,594	133
סה"כ כולל	454	83,085	183
	3,854	988,917	257

מתברר, כי מתוך שטח בנוי כולל של 989 אלף ממ"ר בשירותים ציבוריים בתל-אביב, הגיע חלקם של מוסדות חינוך ל-367.8 אלף ממ"ר, של מוסדות בריאות ל-139.9 אלף ממ"ר ושל מוסדות מינהל ממשל-תי, עירוני וציבורי אחר — ל-301.5 אלף ממ"ר.

מסקנה מאלפת אחרת היא כי השטח הבנוי הממוצע ליחידה בתחום השירותים הציבוריים, הגיע לפי נתוני הלוח שלעיל ל-257 ממ"ר, הוא גדול הרבה יותר מהממוצע בענפי המסחר והשירותים האישיים והעסקיים (70 ממ"ר). עם זאת בולטים כאן הבדלים ניכרים

בין הענפים השונים, וקיימים הבדלים גדולים אף יותר בין ענפי המשנה השונים בתחום ענף מסויים. ולדוגמה, השטח הבנוי ליחידה בגני ילדים הוא 109 ממ"ר, בחינוך יסודי — 945 ממ"ר, בחינוך תיכוני — 1,668 ממ"ר ובחינוך גבוה — 5,990 ממ"ר. אצל רופאים פרטיים השטח ליחידה הוא 31 ממ"ר בלבד, אך במרפאות הציבוריות הוא מגיע ל-3,557 ממ"ר. ובבתי חולים ל-3,557 ממ"ר.

ענף התעשייה

ולבסוף, השטח הבנוי בתעשיית תל-אביב לענפיה בא להשתקפות בנתונים הבאים:

לוח 3 : סה"כ השטח הבנוי והשטח הבנוי הממוצע למפעל בתעשיית תל-אביב לענפיה, 1968

השטח הבנוי הממוצע למפעל (ממ"ר)	סה"כ השטח הבנוי (בממ"ר)	מספר המפעלים	הענף
252.7	100,336	397	מזון
74.6	195,390	2,618	טכסטיל והלבשה
88.9	148,053	1,664	עץ ורהיטים
188.4	28,641	152	נייר וקרטון
117.4	72,437	617	הוצאה לאור
37.4	50,357	1,347	עור ומוצרי גומי, כימיקלים ומוצרי מינרלים
166.3	73,019	439	אל-מתכתיים
99.6	19,719	198	יהלומים
132.9	98,724	743	מתכת ומוצרי מתכת
119.2	113,084	949	מכונות
88.8	36,484	411	חשמל
182.3	139,820	767	כלי הובלה
36.2	26,266	725	שונות
100.0	1,102,330	11,027	סה"כ

יימת גם מתכת ומוצרי מתכת והוצאה לאור. לעומת זאת, בענפים אחרים השטח למפעל קטן יחסית והוא קטן מ-100 ממ"ר.

השטח הבנוי הממוצע למפעל הוא איפוא הגדול ביותר בענף המזון (252.7 ממ"ר). כן אופייני שטח גדול יחסית למפעלים בענפי הנייר והקרטון, כלי הובלה ובמידה מסוי