



התחדשות עירונית  
מוריה חברה לפיתוח ירושלים בע"מ



# "יותר + טוב": מחקר יישומי בהיבטים של ציפוף אורבני ועירוב שימושים בירושלים

## מצגת מסכמת

בעקבות ישיבת עבודה מס' 7 (כ"ז כסלו תש"ף, 25 דצמבר 2019)

טבת תש"ף

ינואר 2020

# מטרות העבודה

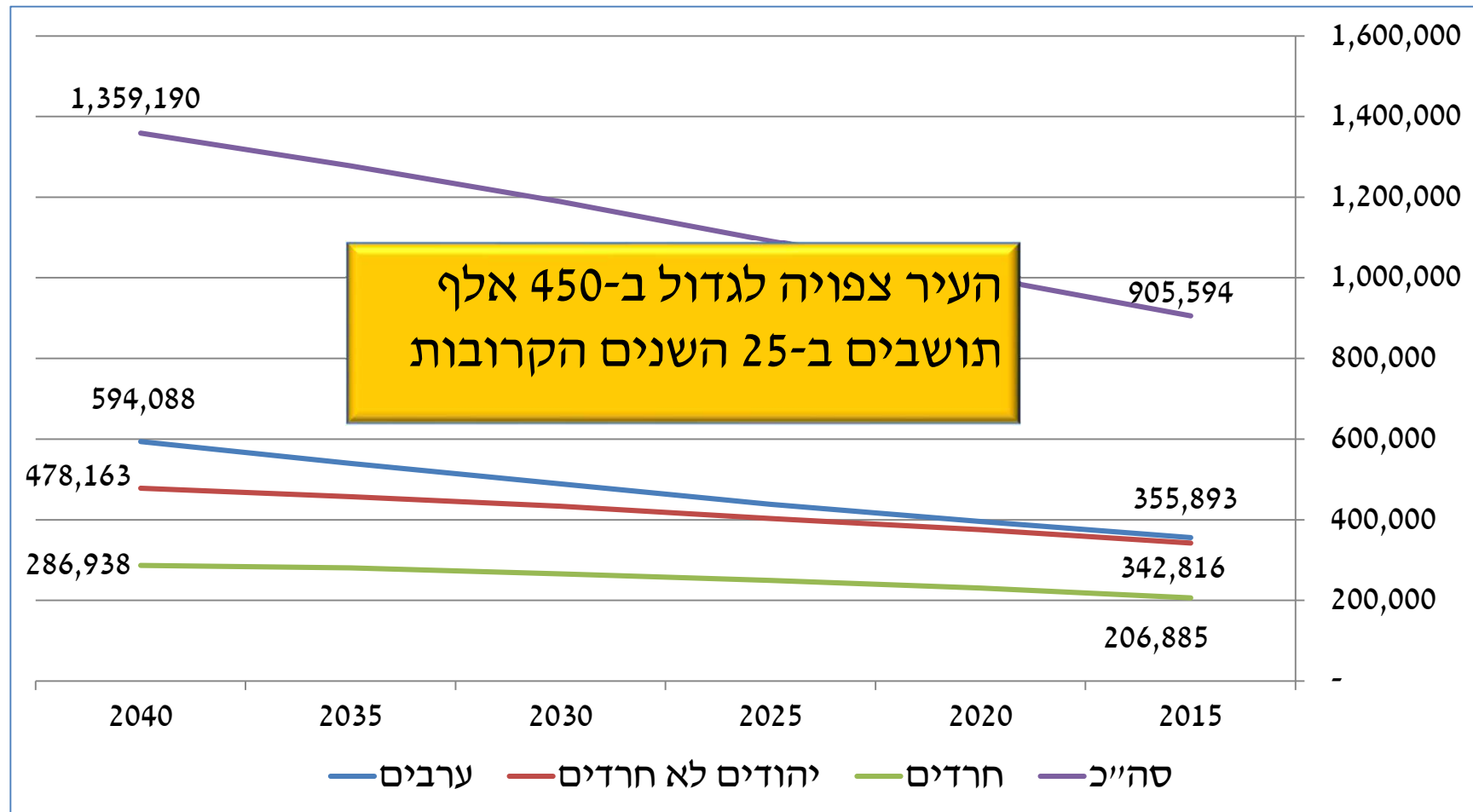
- עריכת מחקר יישומי לבחון דרכים אופרטיביות לניצול השטחים העירוניים (קרקעות ושטחים מבוזרים) בצורה מושכלת.
- מתן מענה הולם לצרכי הציבור של אוכלוסיית העיר הגדלה, בפרט באזורי התחדשות עירונית בהם הצפיפות גדלה ומלאי שטחי הציבור מוגבל.

# תוכן עניינים

- האתגר
- ההמלצות
- היערכות ליישום
- רשימת הבקרה
- פעולות לקידום

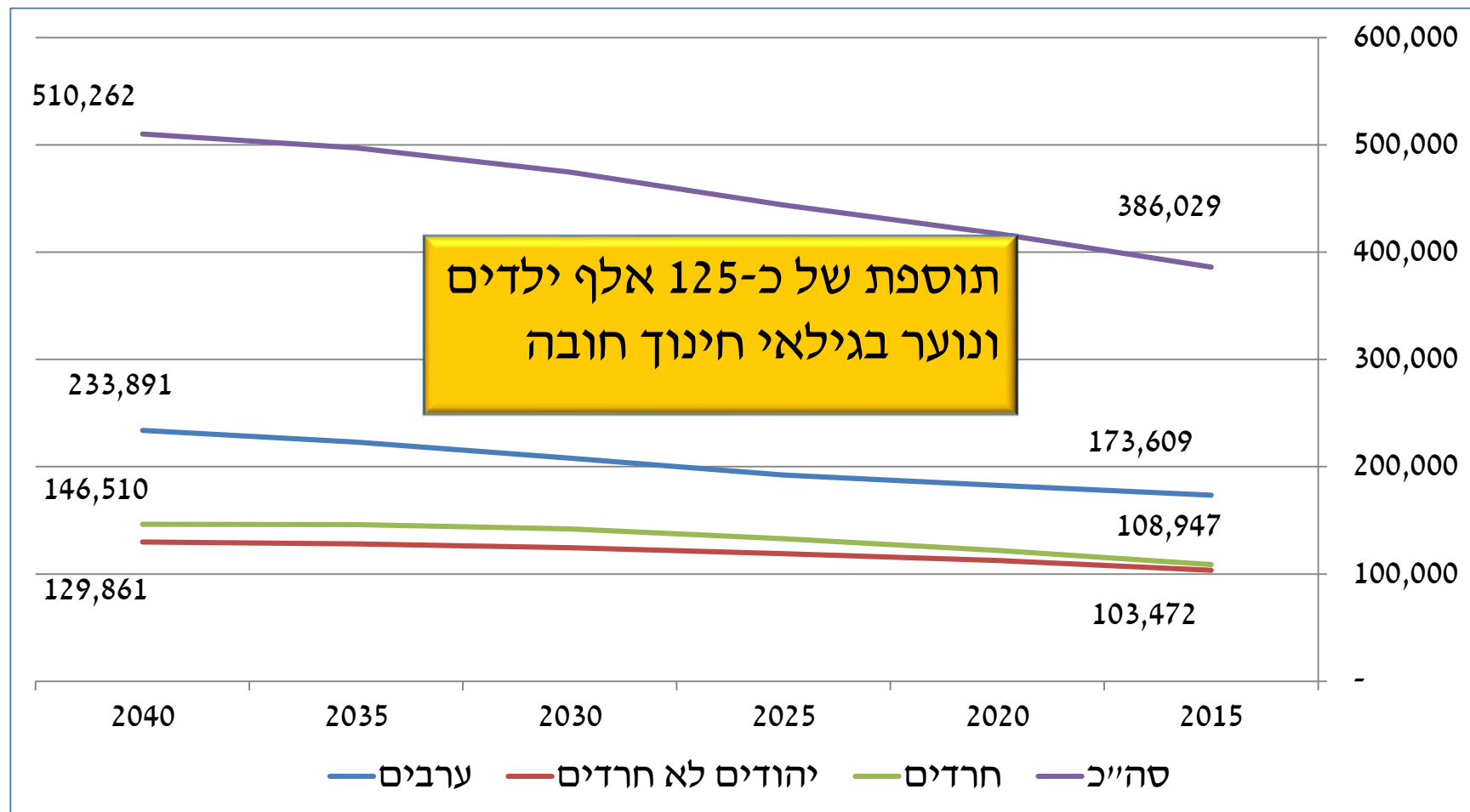
# האתגר

# תחזית אוכלוסייה, 2015-2040



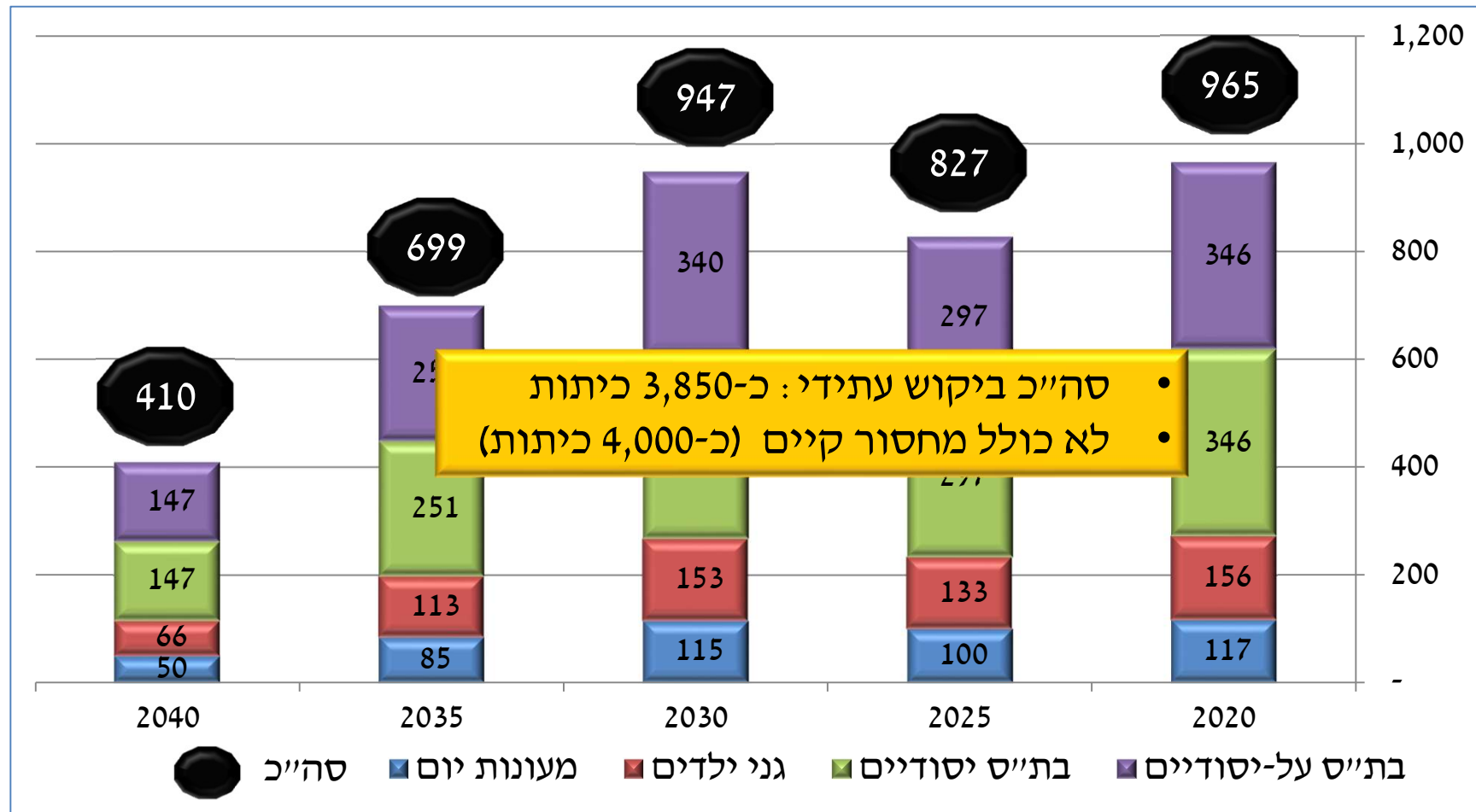
מקור: תכנית אב לתחבורה

# תחזית אוכלוסייה, גילאי 0-19, 2015-2040

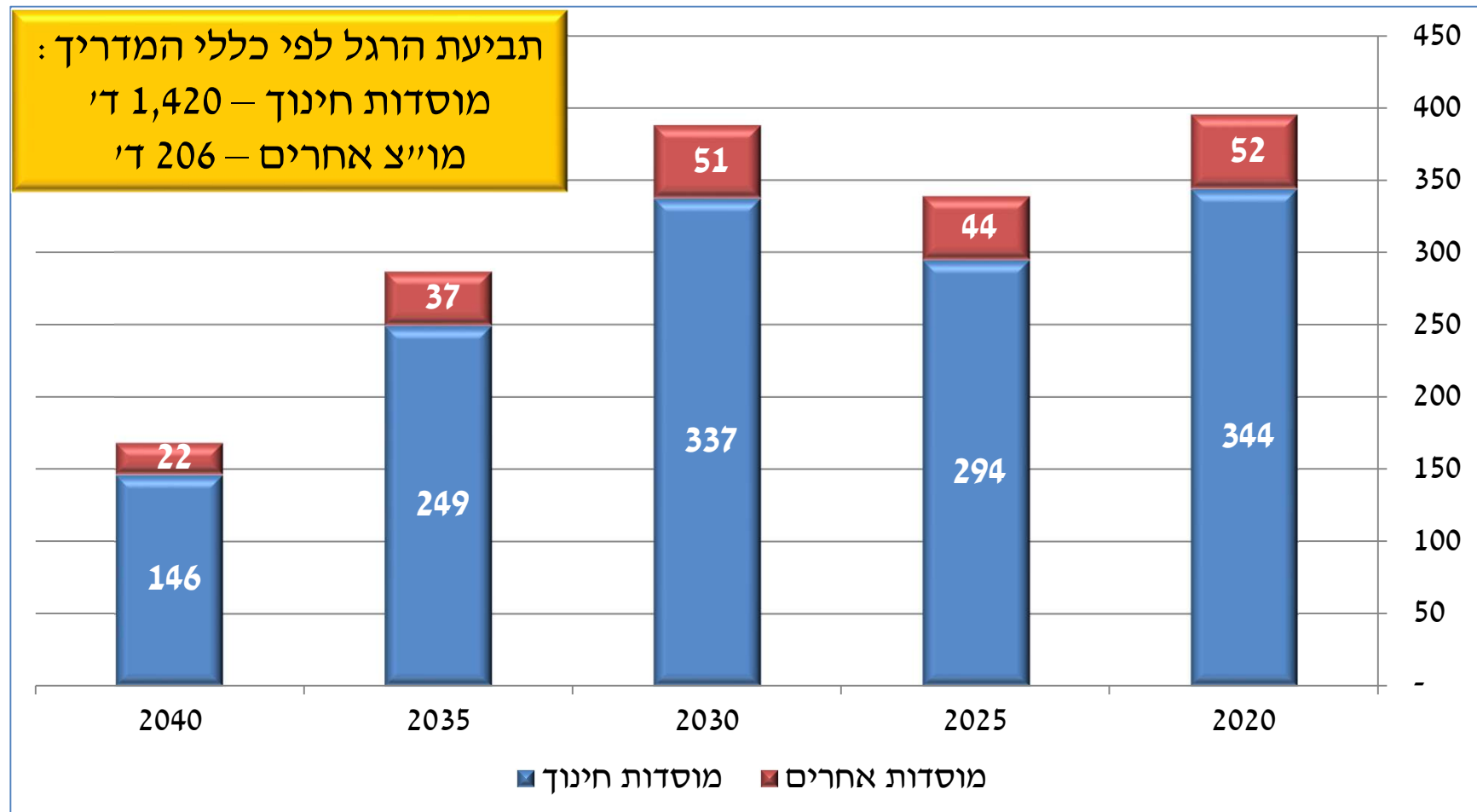


מקור: תכנית אב לתחבורה

# הערכת תוספת הביקוש לכיתות למוסדות חינוך, 2020-2040

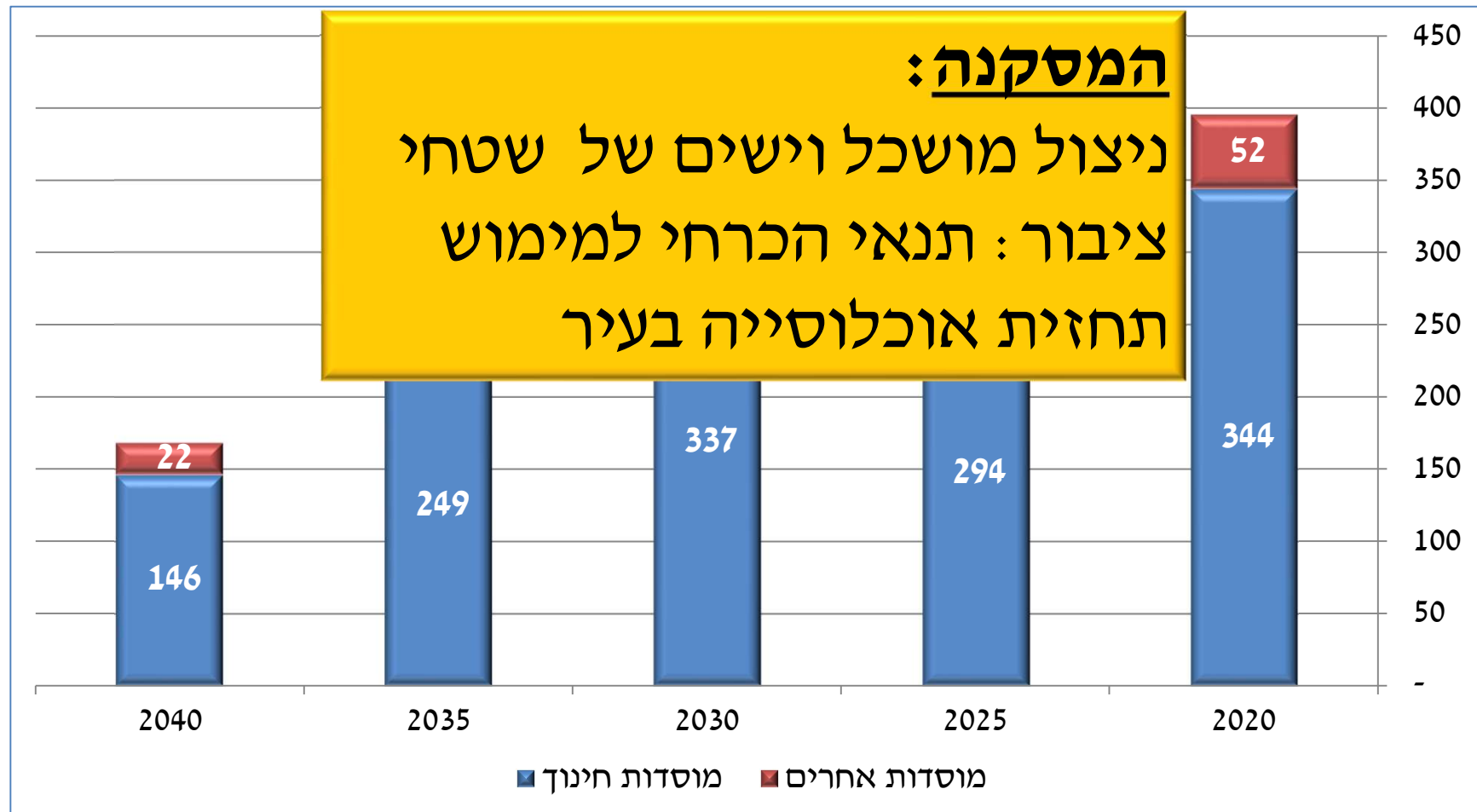


# אומדן תביעת רגל ציבורית למוסדות ציבור, 2020-2040, לפי המדריך להקצאת שטחים לצרכי ציבור (בדונמים)

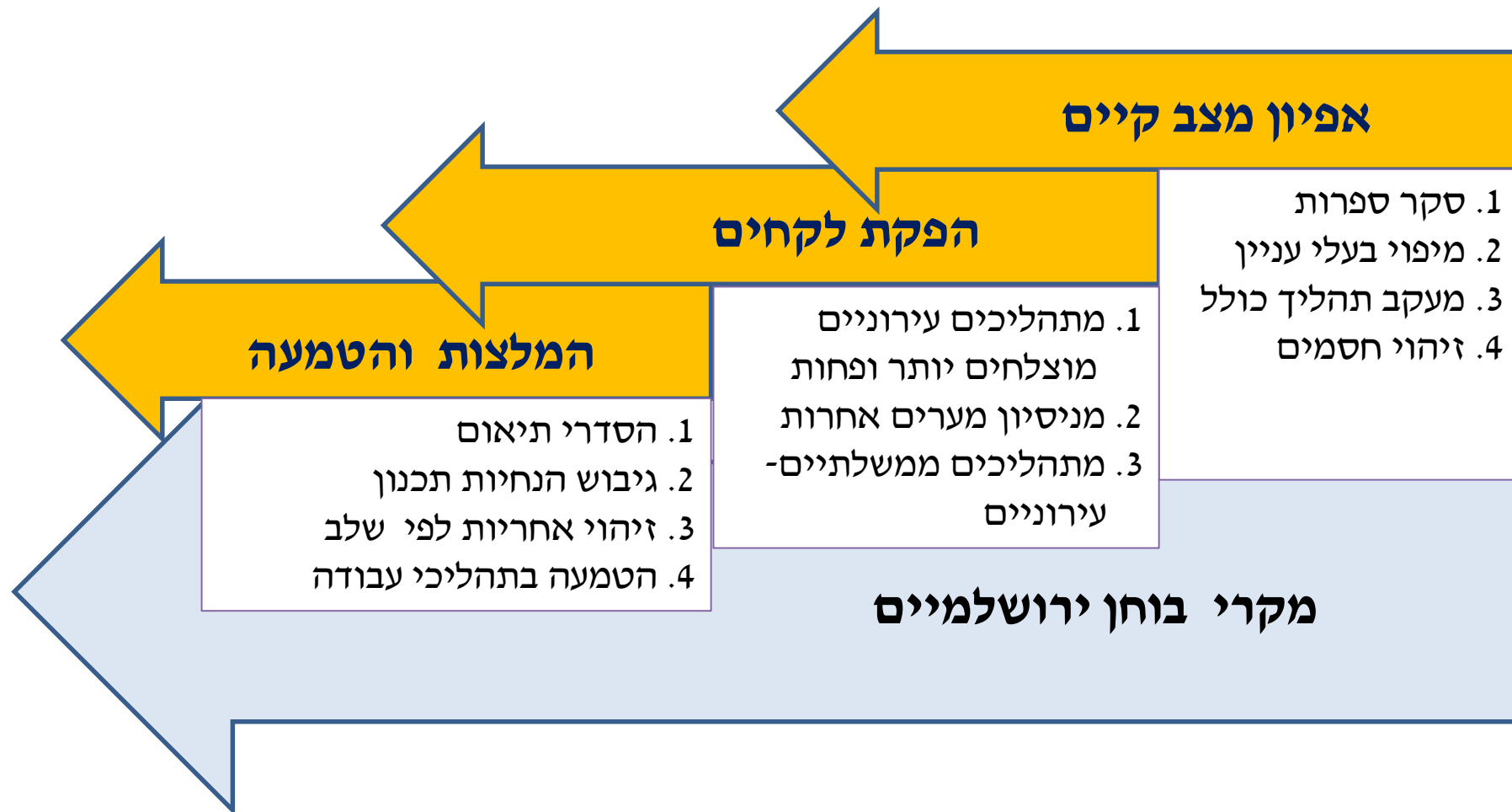




אומדן תביעת רגל ציבורית למוסדות ציבור, 2020-2040,  
לפי המדריך להקצאת שטחים לצרכי ציבור (בדונמים)



# מתודולוגיה



# למה קשה לשלב? זיהוי החסמים

1. אילוצים סטטוטוריים
2. "איבוד" הדגשים התכנוניים
3. צרכים משתנים עד למועד המימוש
4. ריבוי בעלי עניין עירוניים
5. הנחיות מגבילות של מממנים ממשלתיים
6. העדר סנכרון ב"שידוך" בין הצרכנים
7. קשיים באיגום משאבים
8. התנגדות בדיעבד של אחד מהמשתמשים
9. הבטחת איכות כשהשימוש הציבורי הינו משני

**חסמים מסדרי גודל שונים: אפשרויות לשיפור בטווח הקצר**

# מהן העלויות של העדר שילוב מספק?

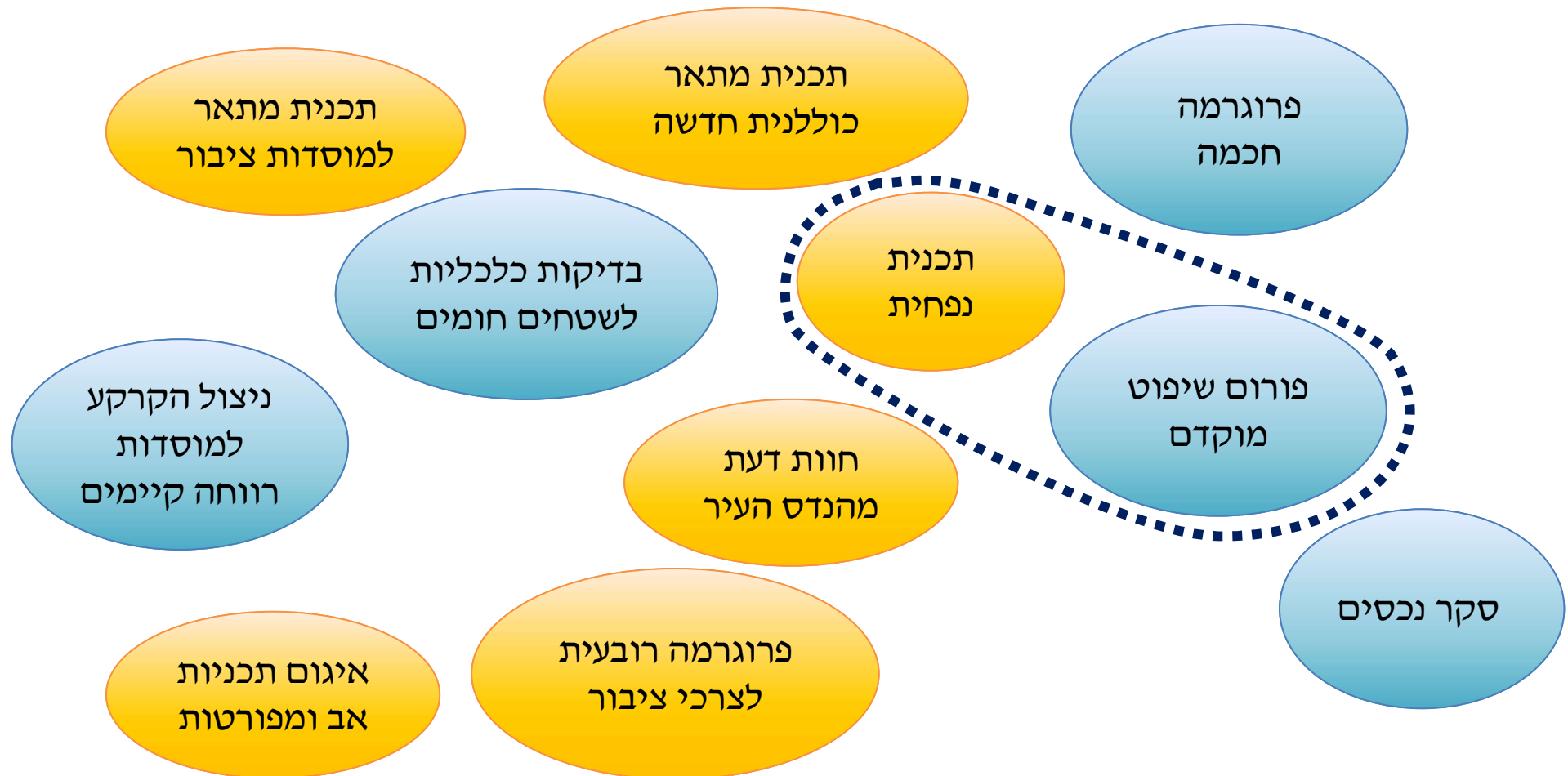
1. שכירת שטחים מבונים
2. העדר יעילות בשימוש בקרקע
3. "ציפוף יתר" במיזמי התחדשות עירונית
4. בנייה נפרדת של מוסדות ציבור
5. צמצום תקבולים מהיטל השבחה
6. סביבה עירונית לא מיטבית
7. מערך שירותים לתושב מפוזר במרחב

# ההמלצות

”החיבור הזה לא חיברתיו ללמד לבני האדם את אשר  
לא ידעו, אלא להזכירם את הידוע להם כבר...”  
*מסילת ישרים, הקדמה מאת הרב משה חיים לוצאטו (הרמח"ל)*

**אסטרטגיית העבודה היתה לזהות תהליכים  
קיימים שניתן למנף ולשפר על מנת להביא  
לייעול משמעותי בשימוש בשטחים הציבוריים**

# יוזמות עירוניות רלוונטיות



ניהולי/ ארגוני

תכנוני/ סטטוטורי

# ההמלצות

1. מינוי מתאם הטיפול בקרקעות העירייה לצרכי ציבור
2. הקמת שולחן עגול / ועדה מקצועית לקביעת השימושים בשטחים המיועדים לצרכים עירוניים
3. הכנת תכנית מתאר מקומית לשטחים למבנים ולמוסדות ציבור
4. ייזום התחדשות עירונית במגרשים המיועדים למבנים ולמוסדות ציבור
5. ניסוח הנחיות לעירוב שימושים
6. בדיקה שיטתית של מימוש פוטנציאל המגרש
7. פיתוח רשימת בקרה
8. השבחת בתי הספר כמוקדי קהילה
9. תיעדוף צרכי חינוך בהקצאת קרקע
10. איגום משאבים



# היערכות ליישום



# יישום והובלת ההמלצות

המלצות בסמכות מהנדס העיר	המלצות כלל-עירוניות
<ul style="list-style-type: none"><li>• הכנת תכנית מתאר מקומית לשטחים למבנים ולמוסדות ציבור</li><li>• ניסוח הנחיות לעירוב שימושים</li><li>• בדיקה שיטתית של מימוש פוטנציאל המגרש</li><li>• פיתוח רשימת בקרה</li><li>• ייזום תהליכי</li><li>• המיועדים למבנים ולמוסדות ציבור</li><li>• תיעדוף צרכי חינוך בהקצאת קרקע</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• מינוי מתאם הטיפול בקרקעות העירייה לצרכי ציבור</li><li>• הקמת שולחן עגול / ועדה מקצועית לקביעת השימושים בשטחים המיועדים לצרכים עירוניים</li><li>• השבחת בתי הספר כמוקדי קהילה</li><li>• איגום משאבים</li></ul>

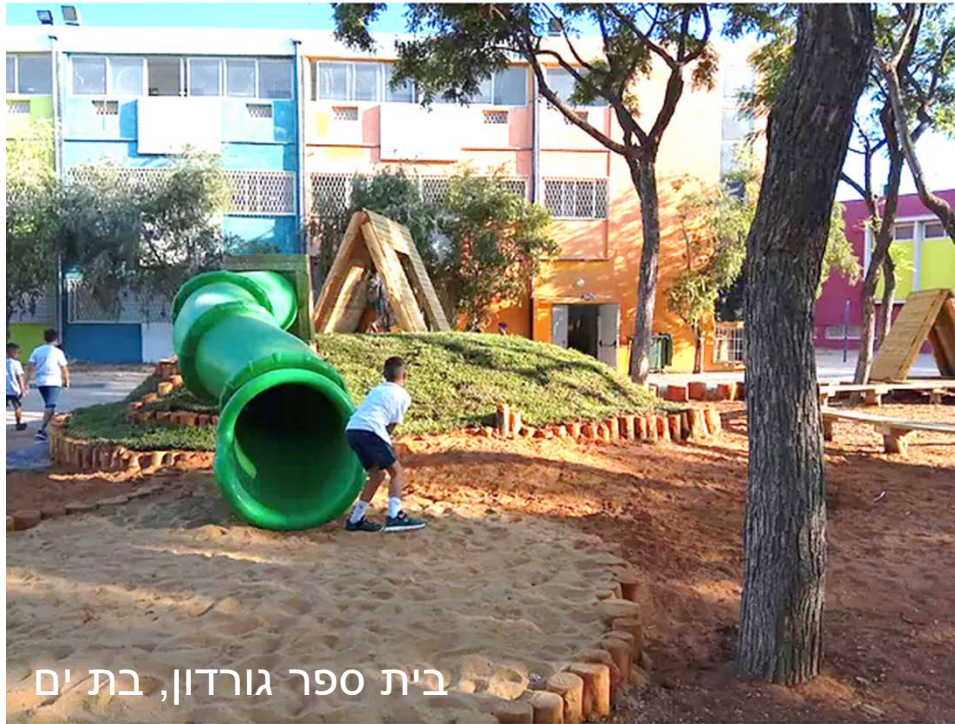
הדגמת המלצה מתחום  
הניהול העירוני

## המלצה מס' 8 : השבחת בתי הספר כמוקדי קהילה

- **הסבר**  
הפיכת בתי הספר למוקדי קהילה ע"י "פתיחת" המוסדות לפעילות קהילתית אחר שעות הלימוד הפורמלי באמצעות מגוון צעדים לרבות :
  - פתיחת חצרות בתי הספר אחרי שעות הלימודים ("פשפש מתהפך")
  - בחינת האפשרות לערוך פעילויות שכונתיות שונות - חוגים, הרצאות, תפילות ועוד
- **רציונל**  
בתי הספר תופסים את השטח הציבורי המבונה הגדול ביותר בשכונות השונות בעיר, כאשר בתי ספר רבים סגורים לציבור הרחב ו"מפספסים" הזדמנות חשובה להיות מוקד פעילות ושירותים זמין ונוח לתושבים.
- פתיחת בתי הספר לציבור הרחב תאפשר ניצול יעיל יותר של השטח הציבורי ואף עשוי לצמצם את הצורך במוסדות ציבור אחרים בשכונות.
- בעתיד : שילוב הפעילות הקהילתית בבתי הספר יתחיל ליצור תשתית ארגונית וניהולית לשילוב רב ונוח יותר בין שירותים קהילתיים ומוסדות חינוך ולמשך הדרכתו של שירותי הקהילה לבתי הספר – ושחרור מגרשים כאלו לבתי הספר הנוספים שיש לשו בעתיד.
- שילובים אלו חשובים גם לאור השינויים הצפויים בחינוך ובשיטות ההוראה שעשויים להשפיע על אופן תכנון מרחב בית הספר בצורה שתאפשר לצפות במלואה.

- **התנעת שינוי הדרגתי** משירות יחידני, למוקד קהילתי פעיל ותוסס
- **תועלות :** ייעול הקרקע + שיפור רמת ואיכות השירות לתושב







יישום	<p><b>היערכות ניהולית:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>מינוי צוות של נציגי מינהלי החינוך, אגף מבני ציבור, מנהלי המתנ"סים והמנהלים הקהילתיים וגזבר העירייה לגבש תכנית אופרטיבית הכוללת למידת מטה מערים בהן כבר מתקיימת פעילות משולבת</li> <li>הצוות יאפיין את השינויים וההיערכות הנדרשים לקראת פתיחת בתי הספר, לרבות היבטים אופרטיביים כגון עלויות אחזקה, ביטוח ועוד.</li> </ul> <p><b>יישום בתהליך התכנון:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>גיבוש כללים לעידוד פתיחת בתי הספר</li> <li>הסדרת היבטי תפעול והמשמעויות התקציביות</li> <li>החלת התכנית כפיילוט של בתי ספר שיצטרפו מרצון</li> </ul>
השלבים בתהליך "שרשרת הייצור"	<ul style="list-style-type: none"> <li>מדיניות עירונית או רבעית: מדיניות כלל-עירונית</li> <li>תכנון סטטוטורי: ל"ר</li> <li>היתר בנייה: ל"ר</li> <li>הקצאה: מאפשר "קליטת" שימושים ציבוריים נוספים במגרשי בתי הספר</li> <li>ניהול מלאי: בחינת השימושים המתאימים להתמקם בבתי הספר</li> </ul>
הטווח לביצוע ההמלצה	<ul style="list-style-type: none"> <li>טווח קצר: מינוי צוות עם כתב מינוי ולוח זמנים והגשת המלצות, לרבות משמעויות תקציביות</li> <li>טווח בינוני: הפעלה בהדרגה של מהלך פתיחת בתי ספר, הפקת לקחים והרחבה למרבית/כלל בתי הספר בעיר</li> <li>טווח ארוך: בחינת ההיערכות התכנונית והפיזית הנדרשת לצורך הגדלת היצע השירותים לתושב הניתנים בתחום בית הספר – כגון שילוב המתנ"סים והשירותים הקהילתיים.</li> </ul>
משמעות תקציבית:	<p>מזעריות/בינונית:</p> <p>עלויות תפעוליות בעיקר, לרבות אחזקה, ביטוח וגידור</p> <p>בטווח הארוך: הוצאות לרה-תכנון והתחדשות מגרשים מבונים</p>
אחראי יישום	<p>אחראי: מינהלי החינוך בתיאום עם מינהל קהילה ומינהל תרבות ופנאי ואגף שפ"ע</p> <p>שותפים: גזברות, אגף מוסדות ציבור, אגף שיפור פני העיר ומינהלים קהילתיים</p>

המלצות כלל-עירוניות	המלצות בסמכות מהנדס העיר
<ul style="list-style-type: none"> <li>מינוי מתאם הטיפול בקרקעות העירייה לצרכי ציבור</li> <li>הקמת שולחן עגול / ועדה</li> <li>בשטחים</li> <li>השבחת בתי הספר כמוקדי קהילה</li> <li>איגום משאבים</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>הכנת תכנית מתאר מקומית לשטחים למבנים ולמוסדות ציבור</li> <li>ניסוח הנחיות לעירוב שימושים</li> <li>בדיקה שיטתית של מימוש פוטנציאל המגרש</li> <li>פיתוח רשימת בקרה</li> <li>ייזום התחדשות עירונית במגרשים המיועדים למבנים ולמוסדות ציבור</li> <li>תיעדוף צרכי חינוך בהקצאת קרקע</li> </ul>

**הדגמת המלצה  
מתחום התכנון הפיזי**

## המלצה מס' 6 : בדיקה שיטתית של מימוש פוטנציאל המגרש

- **הסבר** דרישה לעריכת בדיקת היתכנות נפחית ופוטנציאל הפיתוח של המגרש בתכנית הבינוי והפיתוח. החובה תחול על כל תכנית עם ייעוד מגרש למוסד ציבור (מגרש "חוס") או הקצאה מבונה
- נספח הבינוי והיתכנות נפחית יהווה תנאי להגשת תכנית מפורטת/לאישור תכנית מפורטת

- **רציונל** בדיקת פוטנציאל הפיתוח של המגרש מבחינת הקשר לסביבה כגון נגישות, קישוריות, עיצוב עירוני ועוד וכן היתכנות המגרש/השטח להכיל את השימושים הציבוריים מבחינת דרישות פרוגרמטיות
- בחינת ההזדמנות למינוף מאפייני המגרש וההקשרים האורבניים (מעברים, כניסות, טופוגרפיה) לייעול המגרש, ולחלוקת המגרש בין צרכי ציבור שונים (ראה רשימת בקרה)
- זיהוי עקרונות שיש לשמור עליהם בשלבים הבאים ושילובם כהנחיות לתכנון הנספח

- בחינת מלוא הפוטנציאל של המגרש
- במקום לבדוק היתכנות שמבוססת על צרכים ידועים היום, בוחן את פוטנציאל הפיתוח על בסיס מאפייני המגרש (אורבניים ופיזיים)



# רשימת הבקרה

(פיילוט)

# מטרת רשימת הבקרה

- **מתודה:** שיטת עבודה מובנית להסדרת אופן הפיתוח ותכנון המגרשים.
- **תכנון:** בסיס לבדיקות נפחיות-אורבניות למיצוי מיטבי של פוטנציאל המגרש.
- **ניהול עירוני:** סיוע בתאום בין גופים ובשלבי תכנון שונים, לאור סט יעדים ברור.



# ראציונל



- **מעבר לתכנון רב-מימדי כדי**  
לאפשר לנצל אותו משאב קרקע  
(המגרש הציבורי) לכמה צרכים  
שונים בו-זמנית
- **מיקוד בהקשרים בין שירותים**  
ובחינת מערך השירותים לתושב  
בצורה מתכללת (למשל נגישות  
נוחה)
- **הצורך בחשיפה לטבע** בסביבות  
צפופות, שמצריך היערכות מיוחדת  
לספק צורך ציבורי שהינו כמעט  
בגדר המובן מאליו בשאר חלקי העיר

(גרסת פיילוט)

# מבנה רשימת הבקרה המוצע

ארבעה תחומים ראשיים שמחולקים כל אחד לנושאי משנה

נוכח הציפוף המוצע, האם המגרש  
מצליח לספק את האיכות הרצויה?

האם פוטנציאל  
המגרש מוצה?

04

האם מספק  
לנו חשיפה  
לטבע?

03

האם בונה  
מרחב ציבורי  
אטרקטיבי?

02

האם מספק  
צרכים  
ואיכויות  
נדרשות?

01

האם  
יאפשר  
לספק  
מענה  
פרוגרמתי  
כמותי?

מצגת מסכמת

# לכל תחום 3-4 סוגיות לבדיקה

## שכוללות תיאור, שאלות מנחות ודגשים לשלבי תכנון שונים

01 מענה כמותי			
מה הדגשים לניתוח הפוטנציאל הכמותי של מגרש, וכיצד המערכת העירונית יכולה לעבוד כדי לנצל מגרשים אלו כראוי על מנת לספק את צרכי הציבור הגדלים?			
סוגיה לבדיקה:	תיאור:	שאלות מנחות	דגשים לשלבי תכנון
<b>1.1 מינוף פוטנציאל העירוב</b>	בחינת מרכזיות ותפקיד המגרש כבסיס לסוג והיקף התכליות שרצוי למקם בו	<ul style="list-style-type: none"> <li>האם בחנו את מרכזיות ותפקיד המגרש במערך האורבני?</li> <li>האם מינפנו את פוטנציאל המגרשים באזורי מרכזיות גבוהה לרכז מגוון שירותים – ולמקם שירותים רובעיים ועירוניים?</li> <li>האם אפשר לתכנן מספר כניסות למגרש – כדי לייצל ולשלב בו מגוון תכליות (ראו גם 2.1 ו 2.2)?</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>מדיניות ותב"ע:</b> פריסת מערך השירותים (סעיף 2.1) וקביעת היקפי הבנייה ואשכולות השימושים המתאימים במגרשים שונים</li> <li><b>הקצאה והיתר בניה:</b> קביעת התכליות המתאימות למגרש, ואופן תכנון המגרש והכניסות אליו – בהתאם למיקום ולהקשר האורבני שלו</li> <li><b>תפעול:</b> קביעת ההסדרים להבטיח שהשימושים יחיו בשלום ביחד?</li> </ul>
<b>1.2 חלוקה אופקית</b>	ניתוח הקשרים לסביבה כדי לחלק את המגרש ליחידות תפקוד שונות	<ul style="list-style-type: none"> <li>האם זיהינו מעברים וקיצורי דרך בסביבת המגרש?</li> <li>האם מינפנו אותם כדי לחלק את המגרש ליחידות תפקוד שונות וברורות שנוח להגיע אליהן?</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>מדיניות ותב"ע:</b> מיפוי מעברים וקיצורי דרך למגרש – ובחינת האפשרות להגדיל את פוטנציאל הנגישות אליו</li> <li><b>הקצאה והיתר:</b> מינוף קשרים אלו כדי למקם ולתכנן את מגוון השימושים במגרש</li> <li><b>תפעול:</b> תיאום עם שפי"ע לוודא פיתוח המעברים ואחזקתם</li> </ul>
<b>1.3 מינוף פערים בטופוגרפיה</b>	זיהוי הזדמנויות לתכנון רב-מפלסי (ריבוד) של שימושים שונים במגרש	<ul style="list-style-type: none"> <li>האם ניתן להגיע למגרש מרחוב עליון ומרחוב תחתון?</li> <li>האם ניצלנו פוטנציאל זה לתכנון רב-מפלסי שמשלב מגוון שירותים במגרש אחד עם כניסות נגישות מהמפלסים השונים בסביבה (רחוב עליון ותחתון)?</li> <li>האם ניצלנו את השילובים כדי לשפר נגישות רגלית (סעיף 2.2) ולמצות שירותים במקום אחד (סעיף 2.3)?</li> <li>האם בחנו את הפוטנציאל להוסיף גינות על גג בניין ציבורי (שטח למבנה ציבורי (שב"צ)) או לחלופין שטחים מבוזים מותחת למרחב ציבורי פתוח (ראו סעיף 4.2).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>מדיניות ותב"ע:</b> זיהוי הזדמנויות לתכנון רב-מפלסי של השימושים, אפיון הקשרים האורבניים והכניסות מהמפלסים השונים והגדרת מסגרת זכויות והוראות שיאפשרו כניסה ממפלסים שונים,</li> <li><b>הקצאה והיתר:</b> תכנון המגרש באופן שיאפשר למצות את פוטנציאל הריבוד, עם תכנית יישום שתראה את שלבי הפיתוח השונים במגרש</li> <li><b>תפעול:</b> בחינת דרכים לביצוע תוספת קומות בשלביות, לרבות פיתוח המגרש בהתאם, והסדרת אופן תפעול ואחזקה של כניסות נפרדות ומעליות משותפות</li> </ul>
<b>1.4 מינוף קשרים בין שב"צ ושצ"פ</b>	זיהוי הזדמנויות ליתועל המענה הפרוגרמטי על ידי יצירת זיקה בין שב"צ ושצ"פ.	<ul style="list-style-type: none"> <li>האם ניתן לתת מענה לצרכים פרוגרמטיים שדורשים חשיפה לשטחי חוץ בשטח ציבורי פתוח (שב"צ) סמוך?</li> <li>האם ניתן לנצל את הטופוגרפיה ליצירת שב"צ ושב"צ ייש מאיך? (ראו סעיפים 4.2 ו 4.3)?</li> <li>האם יש הזדמנויות להסב/להשמש שטחים ביעוד ציבורי אחר (שטחי דרך/ חנייה)?</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>מדיניות ותב"ע:</b> סיוע במיקום ובפריסת המגרשים הציבוריים הפתוחים והמבוזים ובהגדרת משתנים שיאפשרו לקשר ביניהם (תיאום מפלסים, קווי בניין (0))</li> <li><b>הקצאה והיתר:</b> תכנון הקשרים בין השימושים, לרבות העמדת הבינוי והפניית חזיתות פעילות לשצ"פ</li> <li><b>תפעול:</b> הבטחת פתיחת שערים והסדרים לתחזוקה, ביטוח וכדו' לשימוש השוטף</li> </ul>





# תקציר הרשימה

01

## מיצוי פוטנציאל כמותי

- האם התכנון יאפשר לספק מענה פרוגרמטי כמותי (כעת ובעתיד)?
- 1.1 מינוף פוטנציאל העירוב: בחינת מרכזיות ותפקיד המגרש כבסיס לסוג והיקף התכליות שרצוי למקם בו
  - 1.2 חלוקה אופקית: ניתוח הקשרים לסביבה כדי לחלק את המגרש ליחידות תפקוד שונות
  - 1.3 מינוף פערים בטופוגרפיה: זיהוי הזדמנויות לתכנון רב-מפלסי (ריבוד) של שימושים שונים במגרש
  - 1.4 מינוף קשרים בין שב"צ ושצ"פ: יעול המענה הפרוגרמטי על ידי יצירת זיקה בין שצ"פ ושב"צ

02

## איכות שירותי הציבור

- האם התכנון מאפשר לספק שירותי ציבור באיכות גבוהה, ובנגישות נוחה ברגל לכלל תושבי השכונה?
- 2.1 פריסת שירותי הציבור: פריסת השירותים כדי לאפשר לתושבים להגיע בנוחות ברגל
  - 2.2 דרכי הגעה: שיפור מערך ההליכה הרגלית לשירותי הציבור
  - 2.3 מיצוי צרכים שונים במקום אחד: תכנון מגוון שירותים סמוכים כדי למצות צרכים יומיומים באותו מקום
  - 2.4 כיווי אוויר ואור: תכנון שיספק כיווני אוויר ואור טובים לשירותים שזקוקים לכך

03

## הסביבה האורבנית

- האם תכנון מגרשי הציבור מסייע להעריך לציפוף השכונה?
- 3.1 המרחב הציבורי: תכנון הבינוי הציבורי באופן שיסייע לבנות ולפתח מרחב ציבורי מזמין ואטרקטיבי
  - 3.2 ניידות וקשרים אורבניים: מינוף מבני הציבור לשיפור מערך הניידות בשכונה
  - 3.3 עוגנים קהילתיים: זיהוי ושמירה על מקומות יחודיים בקהילה

04

## חשיפה לטבע

- נוכח הציפוף המוצע: האם ניצלנו מגרשים ציבוריים לספק את החשיפה הנדרשת לטבע?
- 4.1 חשיפה לטבע במוסדות החינוך: תכנון מוסדות ציבור וחינוך באופן שיאפשר חשיפה לשטחי חוץ ולטבע
  - 4.2 שיפור איכות גינות משופעות: שיפור איכות ונגישות שטחים פתוחים משופעים על ידי שילוב שימושים בכפלי הקרקע
  - 4.3 עצים: מקסום כמות ואיכות העצים במרחב הציבורי
  - 4.4 דרכי גישה לשטחי טבע: בדיקת מצאי שטחי הטבע בסביבה ודרכי הגעה נוחים אליהם

(גרסת פיילוט)

**1.1 מינוף פוטנציאל העירוב:** בחינת מרכזיות ותפקיד המגרש  
כבסיס לסוג והיקף התכליות שרצוי למקם בו

**1.2 חלוקה אופקית:** ניתוח הקשרים לסביבה כדי לחלק את  
המגרש ליחידות תפקוד שונות

**1.3 מינוף פערים בטופוגרפיה:** זיהוי הזדמנויות לתכנון רב-  
מפלסי (ריבוד) של שימושים שונים במגרש

**1.4 מינוף קשרים בין שב"צ ושצ"פ:** יעול המענה הפרוגרמטי  
על ידי יצירת זיקה בין שצ"פ ושב"צ



(גרסת פיילוט)

# 1.1 מינוף פוטנציאל העירוב

בחינת מרכזיות ותפקיד המגרש כבסיס לסוג  
והיקף התכליות שרצוי למקם בו



זיהוי רחובות מרכזיים וחזזוק ושדרוג  
מערך שירותי הציבור לתושב באזורים  
שקל ונוח להגיע אליהם ברגל, הם צעד  
מרכזי בהיערכות לתהליכי ציפוף

01

מיצוי  
פוטנציאל  
כמותי

(גרסת פיילוט)

## איכות שירותי הציבור

האם התכנון מאפשר לספק שירותי ציבור באיכות גבוהה,  
ובנגישות נוחה ברגל לכלל תושבי השכונה?

**2.1 פריסת שירותי הציבור:** פריסת השירותים כדי לאפשר  
לתושבים להגיע בנוחות ברגל

**2.2 דרכי הגעה:** שיפור מערך ההליכה הרגלית לשירותי הציבור

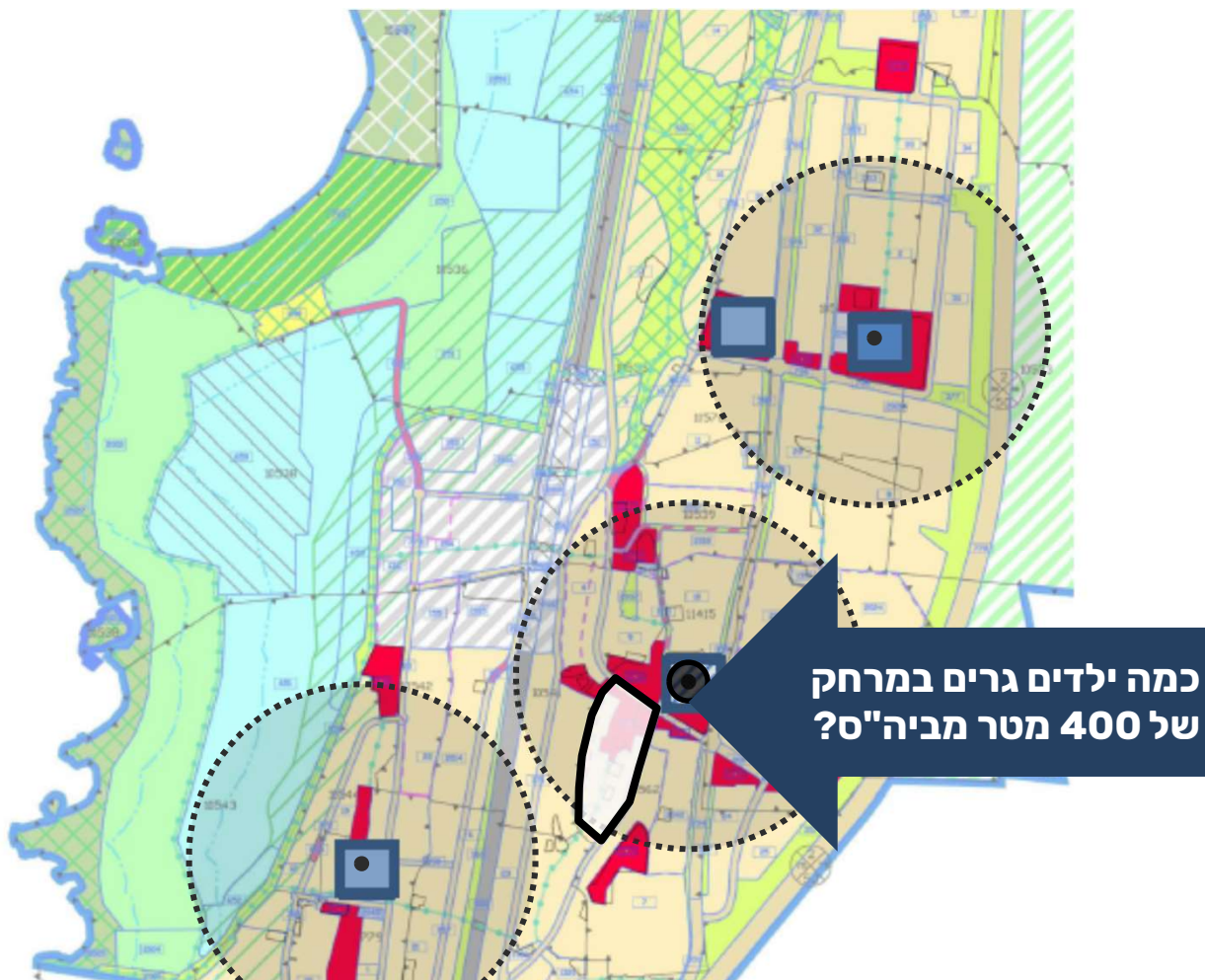
**2.3 מיצוי צרכים שונים במקום אחד:** תכנון מגוון שירותים  
סמוכים כדי למצות צרכים יומיומים באותו מקום

**2.4 כיווי אוויר ואור:** תכנון שיספק כיווני אוויר ואור טובים  
לשירותים שזקוקים לכך

(גרסת פיילוט)

## 2.1 פריסת שירותי הציבור

דוגמת יישום: פריסת בתי ספר כדי להגיע בנוחות



02

איכות  
שירותי  
הציבור

כמה ילדים גרים במרחק  
של 400 מטר מביה"ס?

בתרשים: פריסת בתי הספר היסודיים המתוכננים בעתלית  
(מתוך תכנית פיתוח לחומש, מרץ 2016)

באדום: שטחים לבינוי ציבורי, בריבוע כחול בתי הספר המתוכננים, ובמעגל שחור רדיוס ההליכה

(גרסת פיילוט)

## הסביבה האורבנית

האם תכנון מגרשי הציבור מסייע להעריך לציפוף השכונה:  
לבניית מרחב ציבורי איכותי, לשיפור הניידות בשכונה, ולחיזוק  
שדירת השירותים הכוללת לתושב?

**3.1 המרחב הציבורי:** תכנון הבינוי הציבורי באופן שיסייע

לבנות ולפתח מרחב ציבורי מזמין ואטרקטיבי

**3.2 ניידות וקשרים אורבני:** מינוף מבני הציבור לשיפור

מערך הניידות בשכונה

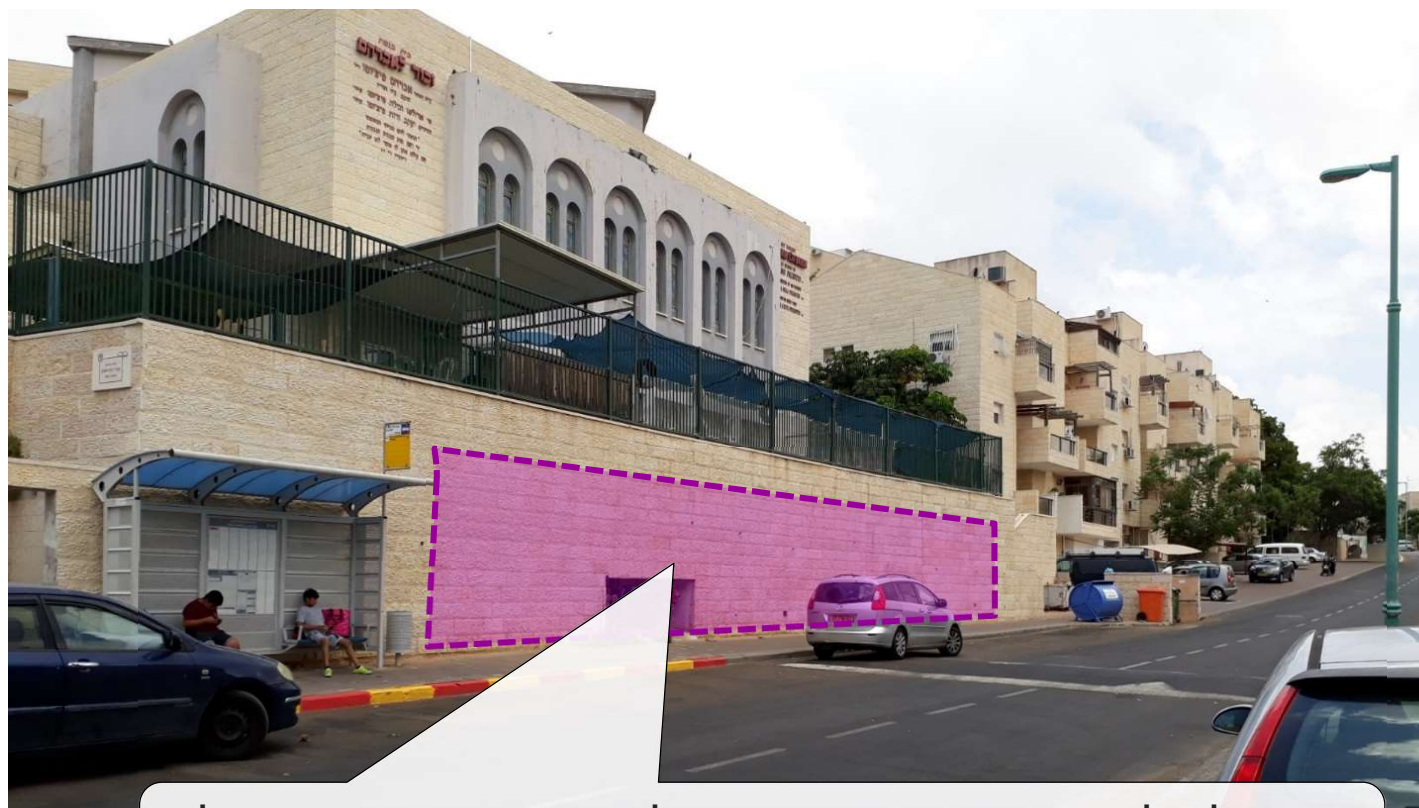
**3.3 עוגנים קהילתיים:** זיהוי ושמירה על מקומות יחודיים

בקהילה

(גרסת פיילוט)

# 3.1 המרחב הציבורי

דוגמת יישום: פתיחת המתחם לסביבה



דוגמה לשילוב מסחר בקומת המסד של מגרש ציבורי מרובד יכול  
להפוך קיר אטום (שלא נעים ללכת לידו) לנכס מניב לעירייה

03

האם בונה  
מרחב ציבורי  
אטרקטיבי?

(גרסת פיילוט)

# חשיפה לטבע

נוכח הציפוף המוצע: האם סיפקנו חשיפה מספקת לטבע, הנדרש להפגת לחצים ומתחים פסיכולוגיים בבגירים ולהתפתחות תקינה של פעוטות?

04

חשיפה  
לטבע

**4.1 חשיפה לטבע במוסדות החינוך:** תכנון מוסדות ציבור

וחינוך באופן שיאפשר חשיפה לשטחי חוץ ולטבע

**4.2 שיפור איכות גינות משופעות:** שיפור איכות ונגישות

שטחים פתוחים משופעים על ידי שילוב שימושים בכפלי הקרקע

**4.3 עצים:** מקסום כמות ואיכות העצים במרחב הציבורי

**4.4 דרכי גישה לשטחי טבע:** בדיקת מצאי שטחי הטבע

בסביבה ודרכי הגעה נוחים אליהם



(גרסת פיילוט)

# חשיפה לטבע

דוגמת יישום: הוספת זכויות בנייה במגרש משופע לצורך  
שיפור האיכות



מה הן עלויות הפיתוח והתועלות  
לציבור של שצ"פ משופע?

מצגת מסכמת

04

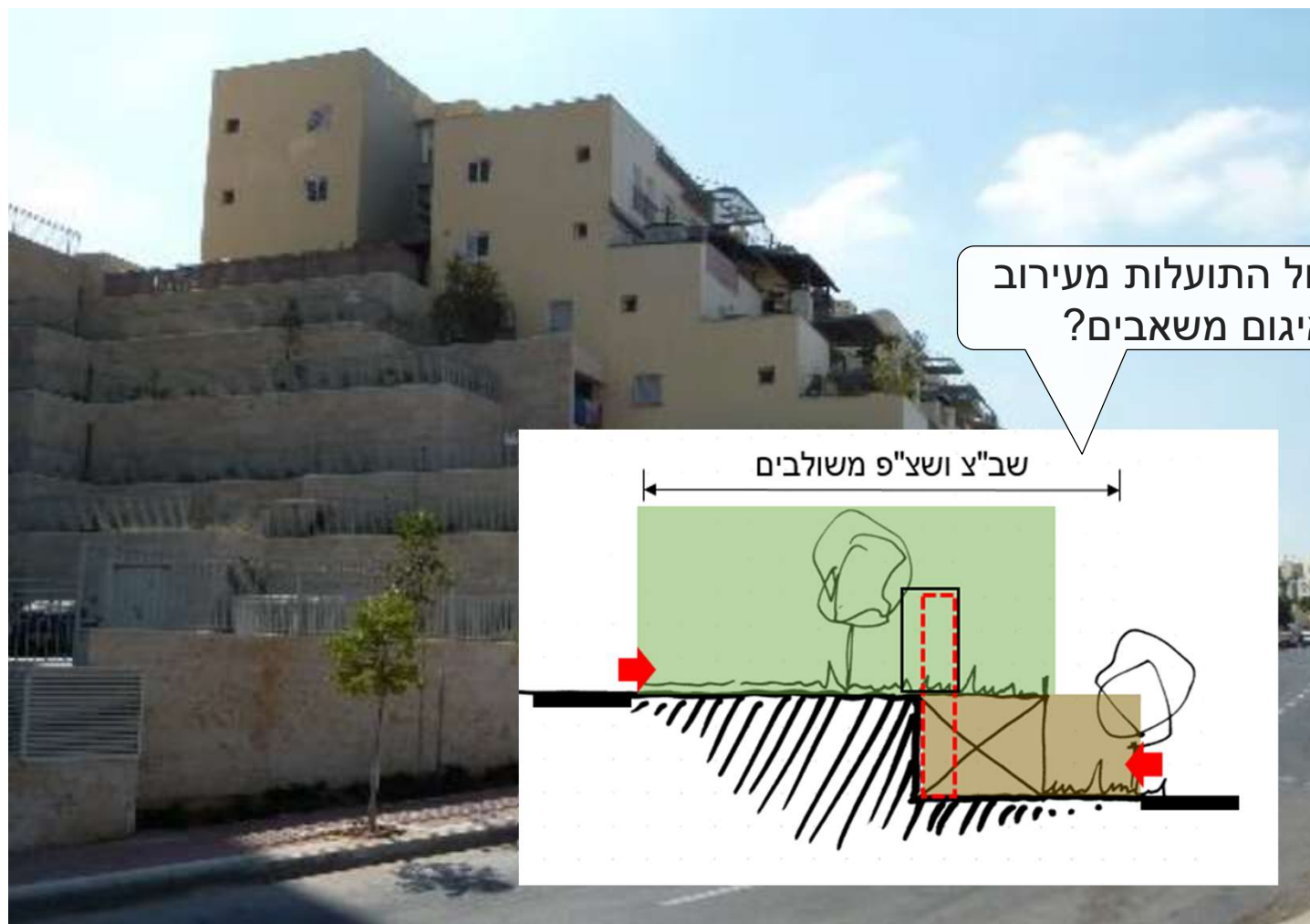
האם מספק  
לנו חשיפה  
לטבע?



(גרסת פיילוט)

# חשיפה לטבע

דוגמת יישום: הוספת זכויות בנייה במגרש משופע לצורך  
שיפור האיכות



מצגת מסכמת

04

האם מספק  
לנו חשיפה  
לטבע?





# רשימה "חייה"

תהליך ניסוי והיזון חוזר לפיתוח ושיפור הרשימה

משתתפים:

אגפים ויחידות בעירייה

חברות עירוניות

מנהלים קהילתיים

צוותי תכנון חיצוניים



# הדגמת הטמעה במקרה בווח

01

מענה  
כמותי

02

איכות  
נדרשת

03

סביבה  
אורבנית

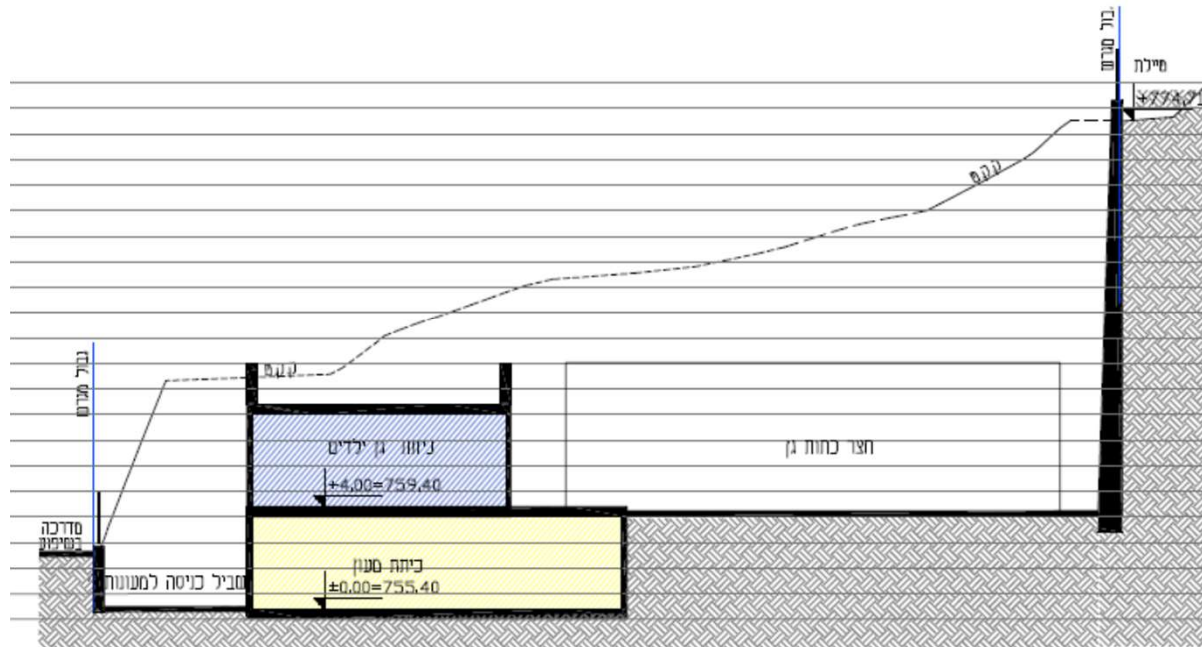
04

חשיפה  
לטבע

קומה קרקע



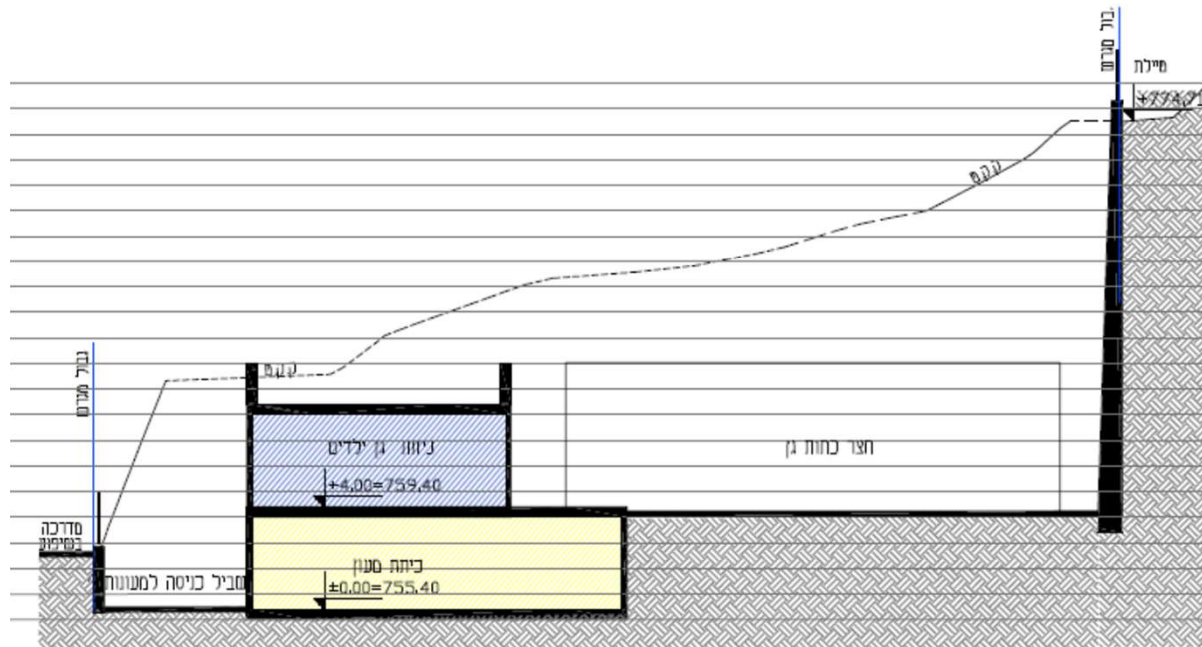
קומה ראשונה



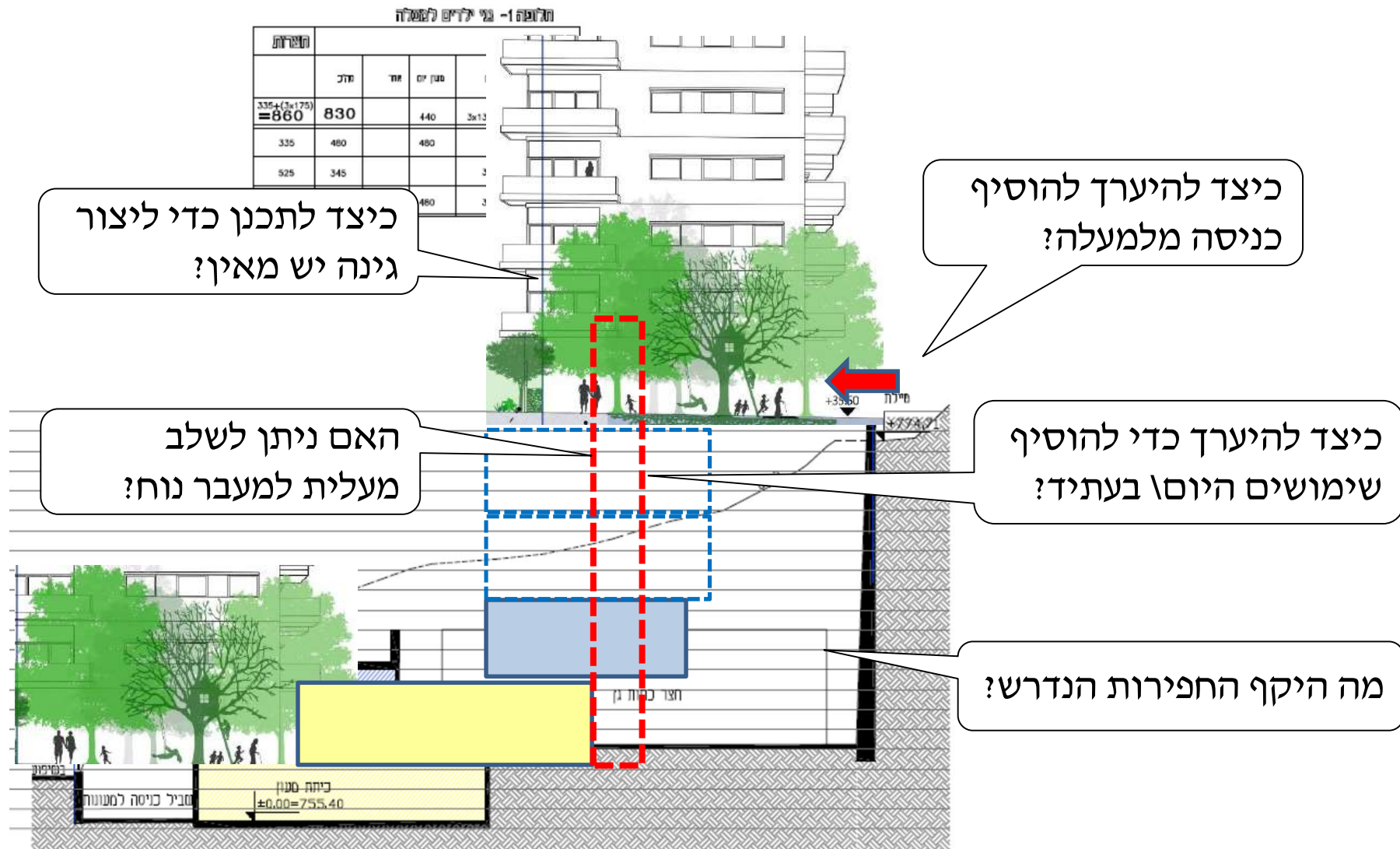
מצגת מסכמת

42

- ניסיון חשוב לשלב שתי תכליות במגרש + באמצעות רמפה בלבד.
- אם נבחן את ההקשרים האורבניים של המגרש, האם נוכל להפיק ממנו יותר?
- מה התועלת הצפויה משילוב מעלית?



רשימת הבקרה עושה חלוקה מלאכותית בין היבטים כמותיים ואיכותניים. בפועל הם קשורים זה בזה. למשל החשיבה על ייעול הקרקע – אפשר ליצור שצ"פ יש מאין ולהוסיף ירק לשכונה!



# הקשרים בין המלצות



# **דיון בפעולות להטמעה ויישום**



# מתודולוגיה מוצעת להטמעה

אימוץ "מודל טיימס סקוור" להטמעה הדרגתית של השינויים לרבות:

- לכל המלצה מוצעים צעדים ופעולות יישום ראשוניות
- מוצע לבחור 2-3 המלצות להטמעה מיידית במתכונת "פיילוט" לבדיקה

טיימס סקוור "לפני ואחרי": הטמעת שינויים גדולים דרך פיילוט זמני



# המלצות 6 ו-7: צעדים להתקדמות

**מתי**

לוחות  
הזמנים?

**אלו**

משאבים?

**מי**

אחראי?  
ומעורב?

**איך**

מתחילים?

- קיום סדנא להצגת אופן שימוש ברשימת הבקרה
- הרצת הרשימה כפיילוט ועדכונה בהתאם לתובנות ומשוב בתום תקופת ההרצה
- תחילת פיתוח בסיס ידע וכלים למימוש הפוטנציאל המוצג
- אישור הרשימה והטמעתה בתהליכי התכנון
- סיכום רשימת כללים ונושאים נוספים להתייחסות בעת ביצוע הבדיקה (ראו המלצה 5 הנחיות לעירוב שימושים)
- הוספת בדיקת מימוש הפוטנציאל כתנאי סף לקליטת תכנית במערכת הרישוי

## המלצות בסמכות מהנדס העיר

- הכנת תכנית מתאר מקומית לשטחים למבנים ולמוסדות ציבור
- ייזום התחדשות עירונית במגרשים המיועדים למוסדות ציבור
- ניסוח הנחיות לעירוב שימושים

**6 בדיקה שיטתית של מימוש**

**פוטנציאל המגרש**

**7 פיתוח רשימת בקרה**

- תיעדוף צרכי חינוך בהקצאת קרקע



# המלצה 9: צעדים להתקדמות

**מתי**  
לוחות  
הזמנים?

**אלו**  
משאבים?

**מי**  
אחראי?  
ומעורב?

**איך**  
מתחילים?

## המלצות בסמכות מהנדס העיר

- הכנת תכנית מתאר מקומית לשטחים למבנים ולמוסדות ציבור
- ייזום התחדשות עירונית במגרשים המיועדים למוסדות ציבור
- ניסוח הנחיות לעירוב שימושים
- בדיקה שיטתית של מימוש פוטנציאל המגרש
- פיתוח רשימת בקרה

- הצגת היקף הצרכים והפוטנציאל בשילובים
- תיאום עם המנכ"ל ומנהל מנח"י לאחר ניסוח טיוטת הכללים/ההנחיה
- עיגון מעמד בתי הספר כמוקד קהילתי
- הטמעה בכללי השולחן העגול (המלצה 2)
- שילוב עם המלצה 4 (ייזום התחדשות) והמלצה 8 (השבחת בתי ספר).

תיעדוף צרכי חינוך בהקצאת קרקע

9

# המלצה 3 : צעדים להתקדמות

**מתי**  
לוחות  
הזמנים?

**אלו**  
משאבים?

**מי**  
אחראי?  
ומעורב?

**איך**  
מתחילים?

## המלצות בסמכות מהנדס העיר

### 3 הכנת תכנית מתאר מקומית לשטחים למבנים ולמוסדות ציבור

- מינוף העבודה לרתימת הוועדה המחוזית :  
הצגת המלצות עבודה זו ורתימתם לקידום השלמת ניסוח טיוטה של התכנית
- קבלת חו"ד של גורמי העירייה
- דיון "פורום מצומצם" מול לשכת התכנון המחוזית
- הגשת התכנית לדיון ואישור במוסדות התכנון
- בניית שותפויות עם בעלי עניין למתאר :  
המנהלים הקהילתיים, ומינהל התכנון במסגרת העבודה שמקודמת על איכות התכנון הצפיפות

- ייזום התחדשות עירונית במגרשים המיועדים למוסדות ציבור
- ניסוח הנחיות לעירוב שימושים
- בדיקה שיטתית של מימוש פוטנציאל המגרש
- פיתוח רשימת בקרה
- תיעדוף צרכי חינוך בהקצאת קרקע

# המלצה 3 : צעדים להתקדמות

**מתי**

לוחות  
הזמנים?

**אלו**

משאבים?

**מי**

אחראי?  
ומעורב?

**איך**

מתחילים?

## המלצות בסמכות מהנדס העיר

3

### הכנת תכנית מתאר מקומית לשטחים למבנים ולמוסדות ציבור

- ייזום התחדשות עירונית במגרשים המיועדים למוסדות ציבור
- ניסוח הנחיות לעירוב שימושים
- בדיקה שיטתית של מימוש פוטנציאל המגרש
- פיתוח רשימת בקרה
- תיעדוף צרכי חינוך בהקצאת קרקע

• מינוף העבודה לרתימת הוועדה המחוזית :  
הצגת המלצות עבודה זו ורתימתם לקידום

• השלמת ניסוח טיוטה של התכנית

• קבלת חו"ד של גורמי העירייה

• דיון הכללת שטחים ציבוריים

• המפתחים משופעים באותו

• הגישה או בשלב הבא?

• בניית שותפויות עם בעלי עניין למתאר :

המנהלים הקהילתיים, ומינהל התכנון

במסגרת העבודה שמקודמת על איכות

התכנון הצפיפות

# המלצה 5: צעדים להתקדמות

**מתי**  
לוחות  
הזמנים?

**אלו**  
משאבים?

**מי**  
אחראי?  
ומעורב?

**איך**  
מתחילים?

## המלצות בסמכות מהנדס העיר

- הכנת תכנית מתאר מקומית לשטחים למבנים ולמוסדות ציבור
- ייזום התחדשות עירונית במגרשים המיועדים למוסדות ציבור

### 5 ניסוח הנחיות לעירוב שימושים

- בדיקה שיטתית של מימוש פוטנציאל המגרש
- פיתוח רשימת בקרה
- תיעדוף צרכי חינוך בהקצאת קרקע

- ריכוז דרישות תפקוד לפונקציות השונות
- ניסוח טיוטת נוהל/כללים
- קבלת משוב מגורמי העירייה ומבעלי עניין חיצוניים
- הרצה על 3-5 תכניות חלוץ

# עקרונות לגיבוש הנחיות לעירוב שימושים

## אופן הגדרת השימושים כדי להשאיר גמישות לשינויים בצרכים עתידיים

- גמישות לניצול המגרש :
  - קו בניין 0 בחזיתות למרחב הציבורי
  - אבחנה בין זכויות בסיס וזכויות מתוגברות למצב של שילובים.
- דרישות תפקוד שונות :
  - חשיפה לטבע ולאור, קשרים לשטחי חוץ, מיקום ביחס לרחוב (חזיתו) עורפיו
  - קרקע קומות עליונות), אופי הכניסה, תפעול, ניידות ועוד
  - הגדרת סדרי עדיפויות ושימושים מובילים ונלווים בהקצאה ובתכנון
  - ניצול שיפועים טופוגרפיים
- קשרים וזיקות רצויים למרחב הציבורי ולשטחים הפתוחים
  - גודל מגרש/שטח הקצאה מינימלי

## עקרונות לגיבוש הנחיות לעירוב שימושים

**מהות השימוש:** בשלב עריכת התכנית המפורטת (התב"ע), לא תמיד ניתן להגדיר במדויק ובאופן מלא את כלל השימושים והשירותים שיידרשו, מכיוון שאלו לא תמיד ידועים. וגם כשכן, הצרכים עשויים להשתנות בשל שינויים דמוגרפים ו/או שינויים טכנולוגיים. בהתאם לכך, בשלב עריכת התכנית המפורטת יש להשאיר גמישות מירבית שתאפשר לפונקציות שיידרשו בעתיד להתמקם בשטח התכנית, למשל על ידי אישור אשכולות שימושים רחב ככל הניתן ופיתוח במקביל של מסמך עירוני משלים של התכליות האפשרויות באשכולות השונים - שניתן לעדכן מעת לעת ועם התפתחות הניסיון בנושא.

**ניצול המגרש:** מומלץ לספק בכנית המפורטת גמישות מירבית לניצול המגרש בעתיד. לרבות:

- אישור קו בנין 0 בכל החזיתות הפונות למרחב הציבורי (רחוב, גינה, משעול, כיכר, אחר)
- אישור זכויות בנייה בסיסיות לשימוש אחד, וזכויות מתוגברות למצב שמשלב שימושים מאשכולות שונים ולאוכלוסיות שונות.

**דרישות תפקוד שונות:**

- מומלץ לקבוע במסמך ההנחיות דרישות תפקוד של שימושים נבחרים ולקבוע בכתנית המפורטת שכוללות הקצאה מבונה תנאים שלפיהם איכות השטחים הציבוריים יעמדו בדרישות התפקוד האלו.
- את דרישות התפקוד ניתן לעדכן מעת לעת, עם צבירת ניסיון בהקצאות מבונות והפקת לקחים.
- דוגמה לסוגיות שמומלץ להתייחס אליהן: חשיפה לטבע ולאור, קשרים נדרשים לשטחי חוץ, מיקום ביחס לרחוב (חזיתו עורפיו קרקעו קומות עליונות), אפיון אופי הכניסה, אפיון שטחי תפעול, אפיון צרכי ניידות ועוד.

**הגדרת סדרי עדיפויות ושימושים מובילים ונלווים:**

ניסוח מסמך עירוני הקובע את היחסים בין שימושים מובילים לבין שימושים נלווים משניים, זאת כדי שניתן יהיה לתעדף את צרכי השימושים המובילים בעת הקצאה ותכנון המגרשים הציבוריים

**ניצול שיפועים טופוגרפיים:**

ניסוח הנחיות באשר לניצול שיפועים לשילוב מיטבי בין שירותים שונים באותו מגרש, כמפורט ברשימת הבקרה.  
**קשרים למרחב הציבורי ולשטחים הפתוחים:** הגדרת הנחיות באשר להקשרים וזיקות רצויים בין שטחי ציבור צמודים, כמפורט ברשימת בקרה

**גודל מגרש/שטח הקצאה מינימלי** כגון גודל מגרש מזערי לע יפחת מ-450 מ"ר או גודל שטח מבונה לא יפחת מ-300 מ"ר וכדומה/זעור חיכוך עם שימושים אחרים: כגון כניסות נפרדות, שטחי חצר עצמאיים, או הגדרת שימושים שניתן לערב לעומת אלו שמוצע לא כגון מועדון נוער ימוקם בדרך כלל סמוך למרחב ציבורי פתוח ורחוק מאזורי מגורים. משרד החינוך מעדיף שלא יהיו מרפאות מעל גני ילדים וכדומה הדברים האלה אינם נכללים בהנחיות סביבתיות



# המלצה 4: צעדים להתקדמות

**מתי**

לוחות  
הזמנים?

**אלו**

משאבים?

**מי**

אחראי?  
ומעורב?

**איך**

מתחילים?

## המלצות בסמכות מהנדס העיר

- הכנת תכנית מתאר מקומית לשטחים למבנים ולמוסדות ציבור

### ייזום התחדשות עירונית במגרשים המיועדים למוסדות ציבור

4

- ניסוח הנחיות לעירוב שימושים
- בדיקה שיטתית של מימוש פוטנציאל המגרש
- פיתוח רשימת בקרה
- תיעדוף צרכי חינוך בהקצאת קרקע

- הגדרת גורם אחראי (יחד עם מנח"י)
- קידום סקירה של פוטנציאל ההתחדשות מינוי צוות היגוי פנימי (נציגי מנח"י, המחלקה למדיניות תכנון, אגף אדריכל העיר, אגף מוסדות ציבור)
- בחירת פרויקטי חלוץ לתכנון כפיילוט
- תיאום עם המחלקה למדיניות תכנון, אדריכל העיר, המינהלים הקהילתיים, כלכלה אורבאנית
- הצגת מסקנות מהפיילוט בפני משרד החינוך, מינהל התכנון במשרד האוצר, אגף התקציבים במשרד האוצר
- תובנות להפעלת תכנית כלל-עירונית

# המלצה 8 : צעדים להתקדמות

**מתי**  
לוחות  
הזמנים?

**אלו**  
משאבים?

**מי**  
אחראי?  
ומעורב?

**איך**  
מתחילים?

## המלצות כלל-עירוניות

- מינוי מתאם הטיפול בקרקעות העירייה לצרכי ציבור
- הקמת שולחן עגול / ועדה לקביעת השימושים בשטחים המיועדים לצרכים עירוניים
- **השבחת בתי הספר כמוקדי קהילה**
- איגום משאבים

8

- מינוי צוות להגשת המלצות ומשמעויות הפעלה (אחזקה, ביטוח וכדו') ותקציביים
- בחירת מספר בתי ספר לשמש פיילוט לפתיחה בהדרגה עם תמריצים להשתתפות בניית צוות היגוי עם נציגי אגפים שנדרשים להשתתפות במיזם (שפי"ע, רווחה, קהילה?)
- אפיון השינויים וההיערכות הנדרשים
- בחינת האפשרות להגדיל את השילובים וגיבוש כללים תכנוניים וניהוליים לעידוד פתיחת בתי הספר
- עיגון משמעויות בהנחיות מרחביות
- הסדרת היבטי תפעול ותקציב

## המלצה 2: צעדים להתקדמות

**מתי**  
לוחות  
הזמנים?

**אלו**  
משאבים?

**מי**  
אחראי?  
ומעורב?

**איך**  
מתחילים?

### המלצות כלל-עירוניות

- מינוי מתאם הטיפול בקרקעות העירייה לצרכי ציבור

**2**  
הקמת שולחן עגול / ועדה  
מקצועית לקביעת השימושים  
בשטחים המיועדים לצרכים  
עירוניים

- השבחת בתי הספר כמוקדי קהילה
- איגום משאבים

- גיבוש נוהל לאישור פרוגרמה לצרכי ציבור
- הקמת שולחן עגול לאישור פרוגרמה לצרכי ציבור לשכונות
- גיבוש טיוטת הנחיות/נוהל לעבודת הוועדה והעברתה לגורמי עירייה לקבלת משוב
- הפצת ההנחיות והטמעתן בתהליכי עבודה בעירייה

# המלצה 10: צעדים להתקדמות

## המלצות כלל-עירוניות

- מינוי מתאם הטיפול בקרקעות העירייה לצרכי ציבור
- הקמת שולחן עגול / ועדה לקביעת השימושים בשטחים המיועדים לצרכים עירוניים
- השבחת בתי הספר כמוקדי קהילה

### איגום משאבים

10

**מתי**  
לוחות  
הזמנים?

**אלו**  
משאבים?

**מי**  
אחראי?  
ומעורב?

**איך**  
מתחילים?

- בחירת 2-3 מיזמי חלוץ ופיתוח חלופות תכנון עסובלי שילובים
- הצגת היקף הצרכים והתועלות הכלכליות בשתי החלופות למנכ"ל ולראש העיר
- אפיון מודל איגום משאבים ניסיוני (הסדרים ושיתופי פעולה) בתאום עם גזבר העירייה
- ניתוח חלופות לקדם מימון ע"י צוות בראשות גזבר העירייה, ואופן שיתוף הפעולה עם משרדי ממשלה ועמותות (תכנונית ותקציבית)
- שריון התקציב לטובת שילובים
- יצירת זיקה להמלצה 2 (שולחן עגול)

# המלצה 1: צעדים להתקדמות

מתי  
לוחות  
הזמנים?

אלו  
משאבים?

מי  
אחראי?  
ומעורב?

איך  
מתחילים?

## המלצות כלל-עירוניות

### 1 מינוי מתאם הטיפול בקרקעות העירייה לצרכי ציבור

- הקמת שולחן עגול / ועדה מקצועית לקביעת השימושים בשטחים המיועדים לצרכים עירוניים
- השבחת בתי הספר כמוקדי קהילה
- איגום משאבים



### מי מקדם ומתאם בין כל ההמלצות האלו?

- מי אחראי על איגום משאבים (המלצה 10)
- מי מקדם את המהלך להתחדשות במגרשים חומים (המלצה 4)
- מי יתכלל את מיצוי הפוטנציאל שזוהה באמצעות רשימת הבקרה (המלצות 6 ו 7)
- מי יקדם את ההמלצה של השבחת בתי ספר כמוקדי קהילה (המלצה 8);

# לסיכום

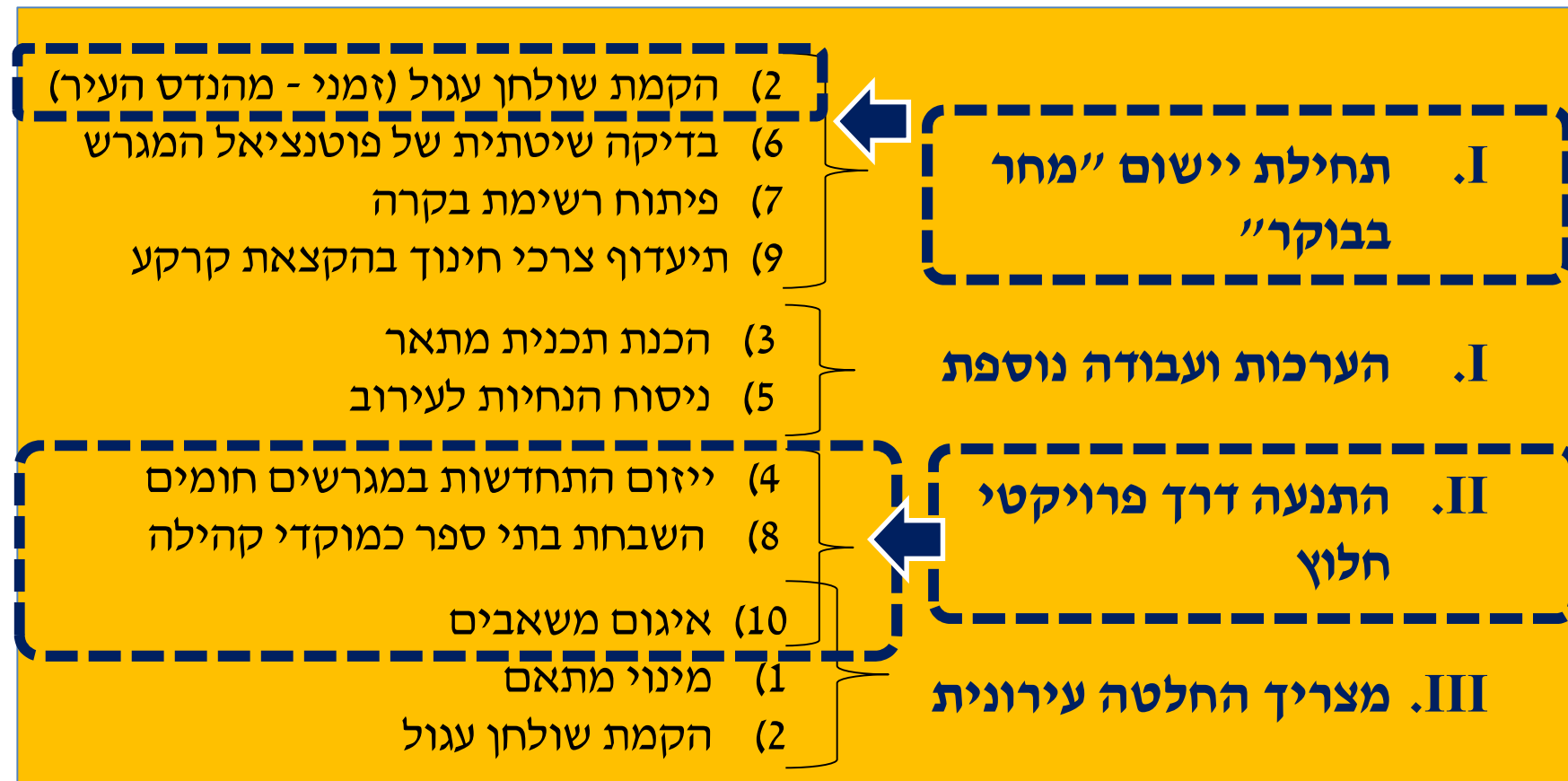
## סוגי פעולות להטמעה ויישום ההמלצות

2	הקמת שולחן עגול (זמני - מהנדס העיר)	}	I. תחילת יישום "מחר בבוקר"	
6	בדיקה שיטתית של פוטנציאל המגרש			
7	פיתוח רשימת בקרה			
9	תיעדוף צרכי חינוך בהקצאת קרקע			
3	הכנת תכנית מתאר	}	I. הערכות ועבודה נוספת	
5	ניסוח הנחיות לעירוב			
4	ייזום התחדשות במגרשים חומים	}	II. התנעה דרך פרויקטי חלוץ	
8	השבחת בתי ספר כמוקדי קהילה			
.....			}	III. מצריך החלטה עירונית
10	איגום משאבים			
1	מינוי מתאם			
2	הקמת שולחן עגול			



# תוצאות הדיון \ החלטות

- תקופת הרצה לשולחן העגול (המלצה 2) על ידי מהנדס העיר בתיאום עם אגף נכסים
- פיילוט להשבחה הדרגתית של בתי ספר (המלצה 8) והתחדשות עירונית (המלצה 4)



# תוצאות הדיון \ החלטות

תקופת הרצה לשולחן העגול (המלצה 2) על ידי מהנדס העיר בתאום עם אגף נכסים.

פיילוט להשבחה הדרגתית של בתי ספר (המלצה 8) והתחדשות עירונית (המלצה 4).

- דנים בפיילוט שיכלול 10 בתי ספר.
- בחירת פיילוטים עם סיכויי הצלחה גבוהים: מנהלי בתי ספר ומינהלים קהילתיים שמעוניינים בשינוי כזה.
- תיעדוף שכונות שהולכות לציפוף אינטסיבי.
- קידום הפיילוט עם ליווי מקצועי.
- בירור החסמים ל"פתיחת השערים" מבחינת מנהלי בתי הספר
- למידה "איך עובד" מבתי ספר "פתוחים" קיימים (בעיר\ בחוץ).
- בדיקה שיטתית של פוטנציאל המגרש (המלצות 6 ו 7)
- תיעדוף צרכי חינוך בהקצאות קרקע
- בחינת אופן המשך ניהול כעבור 6 חודשים.