

# מיצוי הפוטנציאל של שטחים לצרכי ציבור

תמצית ההמלצות

אייר תש"ף

מאי 2020

## תוכן עניינים

<u>עמוד</u>	<u>הנושא</u>
3	תמצית
6	המלצה מס' 1 : מינוי מתאם הטיפול בקרקעות העירייה לצרכי ציבור
7	המלצה מס' 2 : הקמת שולחן עגול בראשות מהנדס העיר / ועדה מקצועית לקביעת השימושים בשטחים המיועדים לצרכים עירוניים
9	המלצה מס' 3 : הכנת תכנית מתאר כוללת לשטחים למבני ציבור
10	המלצה מס' 4 : ייזום התחדשות עירונית במגרשים המיועדים למבנים ולמוסדות ציבור
11	המלצה מס' 5 : ניסוח הנחיות לעירוב שימושים
12	המלצה מס' 6 : בדיקה שיטתית של מימוש פוטנציאל המגרשים למבני ציבור
13	המלצה מס' 7 : פיתוח רשימת בקרה
14	המלצה מס' 8 : השבחת בתי הספר כמוקדי קהילה
15	המלצה מס' 9 : תיעדוף צרכי חינוך בהקצאת קרקע לצרכי ציבור
16	המלצה מס' 10 : איגום משאבים
17	הרחבות והדגמות
35	רשימת בקרה מפורטת

## תמצית

- א. עיריית ירושלים נמצאת בפני אתגרי תכנון ופיתוח משמעותיים ועליה להיערך כראוי לספק את התשתית הפיזית, החברתית והקהילתית לרווחת תושביה הקיימים והעתידיים.
- ב. לפי תחזיות אוכלוסייה שנערכו ע"י מכון ירושלים למחקרי מדיניות ותכנית אב לתחבורה, העיר אמורה לגדול עד שנת 2040 ב-450 אלף תושבים לערך – תוספת של כ-50% לעומת האוכלוסייה הנוכחית.
- ג. הגידול הצפוי יחייב מענה, בין היתר, למכלול צרכי ציבור, לרבות מוסדות ציבור ומרחב ציבורי פתוח.
- ד. לפי המפתחות הנורמטיביים המקובלים המוגדרים **במדריך להקצאת שטחים לצורכי תכנון**, תוספת האוכלוסייה תזדקק ל-3,850 כיתות חינוך לערך, ומאות דונמים נוספים של מבני ציבור אחרים בתחום בריאות, דת, רווחה, תרבות, ספורט ועוד.
- ה. ככל שחלק ניכר יותר מהבנייה החדשה תהיה במסגרת תכניות להתחדשות עירונית, יגדל הקושי לאתר קרקעות למוסדות ציבור לרווחת התושבים ויושם דגש מובהק עוד יותר על ייעול השימוש באותם שטחים בצורה מיטבית.
- ו. כדי להיערך נכון למשימה זו, הזמינו עיריית ירושלים (אגף תכנון עיר, המנהלת להתחדשות עירונית בחברת מוריה, חברת עדן והמרכז לעיצוב אורבני) מחקר יישומי שמטרתה לבחון דרכים אופרטיביות לנצל את השטחים העירוניים – קרקעות ושטחים מבונים – בצורה מושכלת.
- ז. במסגרת העבודה, נפגשו עורכי המחקר היישומי עם קשת רחבה של בעלי עניין, לרבות נציגי העירייה, חברות עירוניות, מינהלים קהילתיים, מתכננים, יועצים, גופים פרטיים ועוד.
- ח. בנוסף, בחן צוות התכנון יוזמות שונות שמקדמת העירייה, אשר קשורות לנושא, כגון ביצוע סקר נכסים, עריכת "פרוגרמה חכמה", הכנת תכניות פיילוט שונות של עירוב שימושים וכן ריכוז דוגמאות מערים אחרות בישראל ובדק סעיפים מתאימים ממדדים בינ"ל רלוונטיים.
- ט. ההמלצות מתפרשות על כלל השלבים הקשורים לשרשרת ייצור השטחים למבנים ולמוסדות ציבור ולמרחב הציבורי הפתוח: החל מתכנון ראשוני; עובר בגיבוש חוות דעת מהנדס העיר לקראת אישור תכנית במוסדות התכנון; ממשיך לשלבי רישוי והיתר בנייה; וכלה בהקצאת השטחים לפונקציות ספציפיות ולניהול השימושים על פני זמן.
- י. עשר ההמלצות המרכזיות להלן פורטו לפי מתכונת אחידה שמאפיינת, בין היתר, את הרציונל עם הסבר קצר; מציינת היבטי יישום; מתארת את הטווחים לביצוע ההמלצה; ומציינת משמעויות תקציביות:

מספר	נושא ההמלצה
1	<b>מינוי מתאם הטיפול בקרקעות העירייה לצרכי ציבור</b> [6] – מינוי גורם עירוני שיתכלל את יישום ההמלצות וההיבטים הקשורים לניהול קרקעות העירייה ושטחים מבונים מבחינת תכנון, הקצאה והפעלה
2	<b>הקמת שולחן עגול בראשות מהנדס העיר לקביעת השימושים בשטחים המיועדים לצרכים עירוניים</b> [7] – הפורום יפעל כוועדה מקצועית וישתתפו בו נציגי כל הגופים העירוניים המתכננים, הבונים, המתקצבים והמחזיקים שטחים למבני ציבור. תפקיד שולחן העגול יהיה

	<p>לדון בשימושים המוצעים (המזוהים והפוטנציאליים) לכל מגרש ציבורי תוך בחינת הפוטנציאל למימוש השטחים למבני ציבור בדגש על עירוב שימושים, לרבות תזמון התכנון והבינוי של השימושים הציבוריים. מהנדס העיר כיו"ר השולחן העגול, ימליץ לוועדת ההקצאות העירונית על השימושים הציבוריים למגרשים המיועדים למבני ציבור.</p>
3	<p><b><u>הכנת תכנית מתאר מקומית לשטחים למבנים ולמוסדות ציבור</u> [9]</b> – הכנת תכנית מתאר מקומית כוללת לצורך מיצוי פוטנציאל הפיתוח במגרשים הציבוריים, שתאפשר הסרת חסמים סטטוטוריים וייעול השימוש במגרשים המיועדים למבנים ולמוסדות ציבור, כגון הגדלת אחוזי בניה, גמישות בשימושים ציבוריים ומתן הנחיות סטטוטוריות שיסייעו בתיאום תכנון של ריבוי משתמשים ציבוריים במגרש אחד</p>
4	<p><b><u>ייזום התחדשות עירונית במגרשים המיועדים למבנים ומוסדות ציבור</u> [10]</b> – ייזום מהלך כלל-עירוני של בדיקת הפוטנציאל של מגרשים מבונים עם ייעוד ציבורי לשימוש אינטנסיבי יותר ובחינת ההיתכנות של התחדשות באמצעות עיבוי או פינוי-בינוי</p>
5	<p><b><u>ניסוח הנחיות לעירוב שימושים</u> [11]</b> – הכנת כללים והנחיות, לרבות הנחיות מרחביות, הקשורים למגוון היבטים תכנוניים וקנייניים לתכנון מפורטות בכל הקשור למגרשים למוסדות ציבור ולהקצאה מבונה</p>
6	<p><b><u>בדיקה שיטתית של מימוש פוטנציאל המגרש</u> [12]</b> – קביעת חובה לעריכת בדיקה שיטתית נפחית ופוטנציאל הפיתוח של המגרש בתכנית הבינוי והפיתוח בכל תכנית עם ייעוד מגרש למוסד ציבור (מגרש "חום") או הקצאה מבונה</p>
7	<p><b><u>פיתוח רשימת בקרה</u> [13]</b> – גיבוש רשימת בקרה לאפשר ניתוח שיטתי של סוגיות כמותיות/פרוגרמטיות ושל היבטים איכותניים, הן בתוך גבולות המגרש והן בקשר בין המגרש לבין הסביבה</p>
8	<p><b><u>השבחת בתי הספר כמוקדי קהילה</u> [14]</b> – הפיכת בתי הספר למוקדי קהילה ע"י "פתיחת" המוסדות לפעילות קהילתית אחר שעות הלימוד הפורמלי באמצעות מגוון צעדים לרבות: פתיחת חצרות בתי הספר, אולמות ספורט וספריות אחרי שעות הלימודים ("פשפש מתהפך"); ובחינת האפשרות לערוך פעילויות שכונתיות שונות כגון חוגים, הרצאות, תפילות ועוד</p>
9	<p><b><u>תיעוד צרכי חינוך בהקצאת קרקע לצרכי ציבור</u> [15]</b> – גיבוש הנחיות כלל-עירוניות לפיהן תינתן עדיפות להקצאת מגרשים גדולים (מעל 3 ד') לבתי ספר, זאת תוך הכללת מגוון רחב של שימושים נלווים כדי להרחיב את השירותים הניתנים בתחום בית הספר</p>
10	<p><b><u>איגום משאבים</u> [16]</b> – היערכות תקציבית וארגונית לאיגום תקציבים מול הגורמים העירוניים, הממשלתיים והפרטיים, ותיאום "בין-אגפי" של תקציבי הקמה והסדרי תפעול, ניהול ותחזוקה של השטחים המשולבים</p>



כלל ההמלצות ניתנות ליישום בשלבים. הן משלימות יוזמות עירוניות שבהתהוות ומחברות ביניהן.

יא. הרוב המכריע של ההמלצות נמצאות בסמכות העירייה וחלקן הן תחת אחריות מינהל הנדסה.

יב. רצוי למנות צוות משימה שיעקוב אחרי ביצוע ההמלצות וידווח אחר מימושן, לרבות הצורך בהפקת לקחים ועריכת שינויים.

- **הסבר** מינוי גורם עירוני שיתאם את יישום ההמלצות ואת הטיפול של כלל ההיבטים הקשורים לניהול קרקעות העירייה ושטחים מבונים מבחינת תכנון, הקצאה והפעלה.
- הגורם שימונה **אין** אמור להחליף את בעלי התפקידים השונים שפועלים היום, על פי דין או מתוקף סמכות ניהולית, אלא מיועד לשפר את התיאום והניהול ביניהם.
- **רציונל** גורל שטחי הציבור נחרץ בהדרגה באגפים שונים ולאורך נקודות זמן שונות. שימוש מיטבי בקרקעות העירייה מחייב ניהול יעיל שלהן לאורך שרשרת הייצור של מוסדות הציבור.
- תפקיד המתאם הוא סנכרון בין הפונקציות השונות כדי לקדם את יישום ההמלצות ולהגביר את מימוש עירוב השימושים, בעיקר הציבוריים וניצול השטחים שמיועדים לצרכי ציבור.

מרכיב	יישום
<b>היערכות ניהולית :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>גיבוש נוהל עירוני כולל שמתאם בין אגפי העירייה השונים ומסדיר את הליך השימוש בקרקע עירונית, החל בתכנון, עובר להקצאה, רישוי ובנייה וכלה ברישום והפעלה</li> <li>יצירת ערוץ שוטף להצפת צרכים בין כלל גורמי העירייה</li> <li>הקמת "שולחן עגול" לתיעוד השימושים המתחרים וניהולו [21]</li> <li>הפעלת כלים לשיפור התיאום והידוק הקשר בין גורמי תכנון ונכסים</li> </ul> <b>יישום בתהליך התכנון :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>מינוי גורם אחראי שיפעל על בסיס יוזמות וכלים קיימים וירחיב את מוט השליטה והתיאום בהדרגה</li> <li>קביעת סמכויות ויחסי גומלין עם נציגי העירייה השונים</li> <li>עריכת נהלים/הנחיות מקצועיות הקשורות לכל שרשרת הייצור</li> </ul>	<b>השלבים בתהליך "שרשרת הייצור"</b> <ul style="list-style-type: none"> <li><b>מדיניות עירונית או רבעית :</b> מדיניות עירונית שתומכת במימוש יעיל של שטחים שמיועדים לצרכי ציבור ; תיאום לביסוס עריכת "פרוגרמה חכמה" [18] לכל שכונה כדי לעקוב אחר צרכים.</li> <li><b>תכנון סטטוטורי :</b> תיאום להסדיר תהליכם לוודא שהתכנון מממש את פוטנציאל השטח</li> <li><b>הקצאה :</b> הצפת כל הצרכים והסדרת תיעדופם לקראת החלטה להקצאה</li> <li><b>היתר בנייה :</b> וידוא שהיתר הבנייה הניתן מאפשר מיצוי פוטנציאל המגרש (בהווה) בעתיד)</li> <li><b>ניהול מלאי :</b> ביצוע בדיקה תקופתית להבטיח שימוש מטבי בשטח לאורך זמן</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li><b>טווח קצר :</b> מינוי גורם מתאם ותיחום סמכויותיו</li> <li><b>טווח בינוני :</b> בניית בסיס נתונים שיסייע בקבלת החלטות מושכלות באשר לשימוש מיטבי במגרשי ציבור והסדרת תהליכים ותיאום בין גורמי העירייה והציבוריים השונים</li> <li><b>טווח ארוך :</b> השלמת פרוגרמות לכלל השכונות, לרבות מנגנונים למעקב ועדכון שוטף [24]</li> </ul>	<b>הטווח לביצוע ההמלצה</b>
<b>משמעות תקציבית :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>מזערית : כוח אדם ומחשוב</li> <li>בשלב ראשון מוצע למנות אחראי מתוך המערכת העירונית</li> <li>ייתכן ויהיה צורך בתוספת כוח אדם עם הזמן, ככל שתורחב הפעילות והמשימות</li> <li>השקעה להשלמת פיתוח הפרוגרמות וריכוז צרכים שוטף לכלל השכונות</li> </ul>	<b>אחראי יישום</b>
<b>אחראי :</b> החלטה כלל-עירונית של מנכ"ל/ראש העיר למנות את המתאם <b>שותפים :</b> כל הגורמים העירוניים המעורבים, לרבות מינהלי תכנון ותשתיות, חינוך, כספי, רווחה, תרבות ופנאי ופיתוח עסקי וטכנולוגי, מוריה ועדן	

## המלצה מס' 2: הקמת שולחן עגול קבוע בראשות מהנדס העיר לקביעת פרוגרמה למגרשים למבני ציבור ואישור פרוגרמה לשכונות

- **הסבר**  
ועדת ההקצאות הקיימת פועלת מכוח הנחיות משרד הפנים (חוזר מנכ"ל משרד הפנים המתעדכן מעת לעת).
- בעיריית ירושלים קיים נוהל עירוני להקצאת שטחים לצרכי ציבור. הנוהל נועד להסדיר הקצאה קרקע או מבנה בפטור ממכרז ללא תמורה או בתמורה סמלית מאת רשויות מקומיות לגופים הפועלים בתוך תחום הרשות בנושאי חינוך, תרבות, דת, בריאות, רווחה, ספורט וכדו'. מוצע להקים שולחן עגול קבוע בראשותו של מהנדס העיר להצגת פרוגרמה לצרכי ציבור בשכונות ולקביעת שימושים ציבוריים עירוניים, תוך תיאום בין כלל הגורמים העירוניים מבחינת תזמון ותקציב הקמת המבנים הציבוריים, זאת במטרה לייעל את השימוש בקרקע לצרכי ציבור באמצעות עירוב בין השימושים הציבוריים. [20]
- **רציונל**  
מהנדס העיר, כעומד בראש מינהל התכנון האחראי על האגפים שעוסקים בתכנון, הקצאה רישוי ובינוי שטחי ציבור, הוא בעל הסמכות הבכירה ביותר לקבל החלטות באשר להקצאת שטחים לצרכי ציבור ומימושם.
- השולחן העגול יפעל להצפת הצרכים; לקביעת אמות מידה לתיעדוף ביניהם; ולהקצאה מיטבית לשימושים ספציפיים לשטחי העירייה הנמצאים במחסור.

מרכיב	יישום
<p><b>היערכות ניהולית:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• גיבוש נוהל לאישור פרוגרמה לצרכי ציבור.</li> <li>• הקמת שולחן עגול קבוע לאישור פרוגרמה לצרכי ציבור לשכונות, שבראשו יישב מהנדס העיר. גיבוש טיוטת הנחיות/נוהל וטפסים לעבודת הוועדה לקביעת שימושים בשטחים המיועדים לצרכי ציבור עירוניים והעברתה לגורמי עירייה לקבלת משוב. [22]</li> <li>• הפצת ההנחיות והטמעתן בתהליכי עבודה בעירייה.</li> </ul> <p><b>יישום בתהליך התכנון:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• התהליך נועד להסדיר את קביעת הייעוד לשימוש עירוני ולכן הוא קדם תכנוני.</li> <li>• החלטות שולחן העגול יסתמכו על רקע תכנוני, לרבות צרכי השכונה הקיימים והעתידיים (על בסיס "פרוגרמה חכמה" [18]) ובדיקה מובנית של פוטנציאל המגרש.</li> <li>• בטרם התכנסות השולחן העגול לדון בפרוגרמה, המחלקה למדיניות התכנון תכין פרוגרמה לשכונה /מגרש נשוא הדיון, ותפיץ את הפרוגרמה לכל חברי הוועדה לא יאוחר משבוע ממועד הדיון.</li> <li>• המלצת השולחן העגול תשמש המלצת הדרג המקצועי בראשותו של מהנדס העיר לוועדת ההקצאות העירונית.</li> </ul>	<p><b>השלבים בתהליך "שרשרת הייצור"</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>מדיניות עירונית או רבעית:</b> כללים ואמות מידה להקצאת קרקע לשימוש עירוני</li> <li>• <b>תכנון סטטוטורי:</b> תכנון של השטח ייעשה בהתאם לשימושים/הספציפיים העתידיים שיועדו במסגרת הניתוח הפרוגרמטי לפני הדיון בוועדת ההקצאות</li> <li>• <b>הקצאה:</b> במסגרת הוועדה לקביעת השימושים בשטחים המיועדים לצרכי ציבור עירוניים לאחר בחינת הצרכים וקביעת השימושים המיטביים לקרקע/לשטח הספציפי</li> <li>• <b>היתר בנייה:</b> כנ"ל</li> <li>• <b>ניהול מלאי:</b> ל"ר</li> </ul>

<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>טווח קצר :</b> עריכת ההנחיות/הנוהל והכללים</li> <li>• <b>טווח בינוני:</b> הכנת תשתית המידע לתיעדוף בין הצרכים והפעלת ועדת ההקצאות</li> <li>• <b>טווח ארוך :</b> הפקת לקחים כשנתיים לאחר יישום</li> </ul>	<b>הטווח לביצוע ההמלצה</b>
<p>מזערית :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• צוות יגבש את הכללים והנוהל</li> <li>• כוח אדם עירוני לנהל את הוועדה ותהליך ההקצאה</li> </ul>	<b>משמעות תקציבית:</b>
<p><b>אחראי:</b> מהנדס העיר</p> <p><b>שותפים :</b> אגף מבני ציבור, מינהלי החינוך, המטה לבינוי כיתות לימוד, מחלקה למדיניות התכנון, מחלקת תכנון עיר, אגף הנכסים, מינהל קהילה ורווחה, מינהל חברה ופנאי, מתכנני רובע, ומתכננים אורבניים במינהלים קהילתיים.</p>	<b>אחראי יישום</b>

- **הסבר**  
הכנת תכנית מתאר כוללת (תכנית "תקנונית") לצורך מיצוי פוטנציאל הפיתוח במגרשים הציבוריים, הסרת חסמים סטטוטוריים וייעול השימוש במגרשים המיועדים לצרכי ציבור.
- התכנית תגדיר תכונות תכנוניות שונות כגון זכויות בנייה, תכנית, קווי בניין, ואשכולות השימושים המותרים ברמה כלל-עירונית, זאת על פי פרמטרים פיזיים כגון גודל מגרש ופוטנציאל לעירוב שימושים, תוך מתן עדיפות לצרכי חינוך. על בסיס התכנית, ייערכו מכלול הבדיקות בהמשך להבטחת מימוש מלא פוטנציאל הפיתוח במגרש.
- **רציונל**  
התכנית הסטטוטוריות שבתוקף נערכו במשך שנים רבות, בתקופות שונות עם תפיסות תכנוניות שלא תמיד עונות על הצרכים הקיימים והצפויים.
- התכנית הכוללת למבנים ומוסדות ציבור תאפשר השבחת המגרשים החומים בתכניות בתוקף ותשמש הנחייה לעריכת תכניות חדשות. ישנה חשיבות רבה בהתייחסות הן למגרשים המיועדים למבנים ומוסדות ציבור והן לשטחים המיועדים למבני ציבור בעירוב שימושים עם מגורים.

מרכיב	יישום
<b>היערכות ניהולית:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>קביעת הפרמטרים התכנוניים להיכלל בתכנית המתאר</li> <li>בחינת ההיבטים התכנוניים, הקנייניים, השמאיים ועוד</li> <li>קביעת התנאים שיש למלא בשלב היתר הבנייה למימוש התכנית</li> <li>תיאום עקרונית עם מוסדות התכנון</li> </ul> <b>יישום בתהליך התכנון:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>ניסוח טיוטה של התכנית</li> <li>קבלת חו"ד של גורמי העירייה ומוסדות התכנון</li> <li>הגשת התכנית לדיון ואישור במוסדות התכנון</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li><b>מדיניות עירונית או רבעית:</b> מדיניות כלל-עירונית</li> <li><b>תכנון סטטוטורי:</b> הכנה חד-פעמית של תכנית מתאר</li> <li><b>היתר בנייה:</b> יהיה ניתן להוציא היתרי בנייה מכוח התכנית</li> <li><b>הקצאה:</b> ל"ר</li> <li><b>ניהול מלאי:</b> ל"ר</li> </ul>	<b>השלבים בתהליך "שרשרת הייצור"</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li><b>טווח קצר:</b> העירייה החלה במהלך, לרבות תיאומים עם לשכת התכנון המחוזית [25]</li> <li><b>טווח בינוני:</b> סיום הבדיקות, הניסוחים והתיאומים והכנת הנוסח הסופי להגשה למוסדות התכנון</li> <li><b>טווח ארוך:</b> עדכון התכנית כעבור 10 שנים</li> </ul>	<b>הטווח לביצוע ההמלצה</b>
<b>מזערית:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>המהלך נשען על כוח אדם מקצועי בעירייה</li> <li>לאחר אישור התכנית, אין עלות תקציבית</li> </ul>	<b>משמעות תקציבית:</b>
<b>אחראי:</b> האגף לתכנון העיר, מחלקה למדיניות התכנון <b>שותפים:</b> לשכת התכנון המחוזית, אגף למבני ציבור, מטה לבינוי כיתות לימוד, הלשכה המשפטית בעירייה ואגף הנכסים	<b>אחראי יישום</b>

- **הסבר** ייזום מהלך כלל-עירוני של בדיקת הפוטנציאל של המגרשים המבונים עם ייעוד ציבורי לשימוש אינטנסיבי יותר ובחינת היתכנות התחדשות עירונית באמצעות עיבוי או פינוי-בינוי
- ציפוף מגרשים מבונים בייעוד ציבורי "ריכוז שירותי ציבור במקום אחד נגיש, ע"י הרחבת אגפים או תוספת קומות או הריסה ובנייה מחדש.
- **רציונל** מגרשים רבים בעיר בנויים עם מיצוי חלקי של הפוטנציאל של המגרש.
- בחלק מהמקרים מגרשים גדולים יחסית תפוסים על ידי שימושים משניים שיכולים להשתלב בקלות עם שימושים נוספים ולפנות מקום למוסדות ציבור שהם צרכני השטח הגדול יותר.
- בחלק מהמקרים המבנים ישנים והריסתם יכולה לאפשר שיפור רמת השירות, הנגשתם ועוד, תוך יצירת זכויות בנייה "חדשות" לטובת שימושים נוספים/אחרים.
- בעידן של צרכים גָּדֵלים מול מלאי מצומצם של קרקע, המהלך מיועד לנצל את הפוטנציאל של המגרשים על פני זמן.

מרכיב	יישום
<b>היערכות ניהולית:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• מינוי צוות משימה/ועדת היגוי בעירייה להוביל את המהלך</li> <li>• הסתמכות על סקר נכסים והרחבת ממצאיו [23]</li> <li>• ביצוע פיילוט של בדיקת היתכנות (על בסיס בדיקות נקודתיות שמופעלות כבר) [27]</li> <li>• קביעת קריטריונים כלכליים, תכנוניים ותפעוליים לקידום פרויקט/ים למימוש</li> </ul> <b>יישום בתהליך התכנון:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• בדיקת זכויות קיימות לעומת הפוטנציאל הלא מנוצל לפיתוח מלא של המגרש (המלצה 6)</li> <li>• הערכת משמעויות של עריכת תכנית חדשה/מימוש תכניות, לפי תכנית מתאר כלל-עירונית למוסדות ציבור (לאחר שתאושר)</li> <li>• בהמשך, התהליך יהיה דומה לתכנון מגרש חום רגיל</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>מדיניות עירונית או רבעית:</b> קביעת הכללים לבדיקת היתכנות לרבות שיקולים נכסיים ותפקודיים כגון גיל המבנה, מצבו והתאמתו לדרישות תפקוד עדכניות, צרכי השכונה, זאת בנוסף לרשימת בקרה למגרש (המלצה 7)</li> <li>• <b>תכנון סטטוטורי:</b> תכנון המגרשים ביוזמת העירייה</li> <li>• <b>הקצאה וניהול מלאי:</b> המשך התהליך כמגרש רגיל לקראת ביצוע</li> </ul>	<b>השלבים בתהליך "שרשרת הייצור"</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>טווח קצר:</b> היערכות לביצוע פיילוט על בסיס הכללים שהוגדרו וניסיון מצטבר מבדיקות היתכנות נקודתיות בעבודה באמצעות צוות/י חיצוני/ים</li> <li>• <b>טווח בינוני:</b> ניתן להתחיל במימוש הרעיון במגרשים המתאימים ביותר, כגון אלו עם מבנים ישנים עם זכויות בנייה רבות, ללא צורך בשינוי תכנית מפורטת [23]</li> <li>• <b>טווח ארוך:</b> מלוא הפוטנציאל של המהלך הוא מתמשך ומופעל בהדרגה</li> </ul>	<b>הטווח לביצוע ההמלצה</b>
<b>בינונית (לא כולל ביצוע הבנייה):</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• בחירת צוות/ים לבצע את הבדיקות של השטחים</li> <li>• קידום תכניות בהובלת צוות "תכנון יוזם" או הסתמכות על תכניות היתכנות בעבודה</li> <li>• ביצוע בפועל של מבני הציבור החדשים</li> </ul>	<b>משמעויות תקציביות:</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>אחראי:</b> מטה לבינוי כיתות לימוד ומחלקה למדיניות התכנון</li> <li>• <b>שותפים:</b> מהנדס העיר, תכנון יוזם בתכנון העיר, אגף מבני ציבור, אגף נכסים, מתכנני רובע, מתכננים אורבניים ומנהלים קהילתיים</li> </ul>	<b>אחראי יישום</b>

- **הסבר** הכנת כללים והנחיות לרבות מרחביות לתכנון מגרשים למוסדות ציבור ולהקצאה מבונה.
- ההנחיות יתייחסו למגוון היבטים תכנוניים וקנייניים העולים משילוב שימושים שונים באותו מגרש, ובין היתר, מהות השימוש (אשכול השימושים לצרכי גמישות), דרישות תפקוד שונות, קשרים למרחב ציבורי פתוח, ועוד. [30] [31] [32]
- **רציונל** התכניות המפורטות (תב"עות) מנוסחות ע"י גורמים רבים – ציבוריים ופרטיים.
- ההנחיות המוצעות יישמשו את עורכי התכניות המפורטות החדשות כדי להבטיח עמידה בדרישות תפקוד שונות של העירייה בקשר לשטחים המיועדים לצרכי ציבור וכדי ליצור מסגרת ברורה ומסמכים משלימים עם משתנים שלאורם ייבדקו גם היתר הבנייה בהמשך.

מרכיב	יישום
<p><b>היערכות ניהולית:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>ניסוח טיוטת כללים ההנחיות והעברתם לגורמי עירייה ולעורכי תכניות פרטיות לקבלת משוב [34] [26]</li> <li>הפצת הכללים וההנחיות והטמעתן בתהליכי עבודה בעירייה</li> <li>עריכת מסמכים משלימים כגון הגדרת אשכולות שימושים ואישורם</li> </ul> <p><b>יישום בתהליך התכנון:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>שימוש בהנחיות בעת עריכת תכניות מפורטות או בדיקת התכניות ע"י נציגי העירייה לוודא עמידה בעקרונות ובהנחיות</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li><b>מדיניות עירונית או רבעית:</b> מדיניות כלל-עירונית</li> <li><b>תכנון סטטוטורי:</b> הנחיות בשלב עריכת תכניות מפורטות ובדיקתן</li> <li><b>היתר בנייה:</b> בדיקה לאור ההנחיות ששולבו בתכניות המפורטות (תב"עות) וההנחיות במסמכים המשלימים</li> <li><b>הקצאה:</b> ל"ר</li> <li><b>ניהול מלאי:</b> ל"ר</li> </ul>	<p><b>השלבים בתהליך "שרשרת הייצור"</b></p>
<ul style="list-style-type: none"> <li><b>טווח קצר:</b> היערכות ותיאום מול גורמים עירוניים וחברות בת עירוניות לגבי קידום הנחיות לעירוב שימושים</li> <li><b>טווח בינוני:</b> עריכת הנחיות מרחביות לתכנון עירוב שימושים במגרשים למבני ציבור ולעירוב שימושים ציבוריים וסחירים</li> <li><b>טווח ארוך:</b> יישום ההנחיות והפקת לקחים</li> </ul>	<p><b>הטווח לביצוע ההמלצה</b></p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>תקצוב התקשרות עם אדריכל ולמתכנן ערים לגיבוש הנחיות מרביות, שיכללו שרטוטים והנחיות כתובות</li> <li>תיתכן עלות תקציבית ביישום ההנחיות</li> </ul>	<p><b>משמעות תקציבית:</b></p>
<p><b>אחראי:</b> מהנדס העיר, אגף תכנון עיר ואגף מבני ציבור</p> <p><b>שותפים:</b> אדריכל העיר, מינהל החינוך (מטה לבינוי כיתות לימוד), מחלקה לכלכלה אורבנית, אגף הנכסים, חברת מוריה, משק"ל, והרל"י.</p>	<p><b>אחראי יישום</b></p>

## 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 מחייבות בנספח.

מרכיב	יישום
<b>היערכות ניהולית :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• גיבוש רשימת כללים ונושאים שיש להתייחס אליהם (פרטים בהמלצה 7). <ul style="list-style-type: none"> <li>○ הפצת טיוטה להערות (לרבות אצל מתכננים פרטיים)</li> <li>○ עריכת תיקונים והפצת נוהל/כללים להפעלה לשנה</li> <li>○ הפקת לקחים בתום שנתיים של הפעלה</li> </ul> </li> <li>• הטלת אחריות כוללת/חלקית בתוך העירייה לבדיקה בפועל</li> <li>• ניסוח טופס עמידה בתנאי סף/בדיקה [29]</li> </ul> <b>יישום בתהליך התכנון :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• בחינת המגרשים הציבוריים בתכנית ומערך שטחי הציבור הכולל לאור רשימת הכללים</li> <li>• זיהוי עקרונות תכנון חשובים שישולבו כהנחיות מחייבות בנספח</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>מדיניות עירונית או רבעית :</b> מדיניות עירונית</li> <li>• <b>תכנון סטטוטורי :</b> עריכת הנספח לאחר ניתוח היתכנות</li> <li>• <b>הקצאה :</b> הקצאה לפי הכללים המפורטים בנספח ובהיתר</li> <li>• <b>היתר בנייה :</b> עם ההחלטה לצאת לתכנון המגרש, המחלקה למדיניות התכנון תבחן מחסור בשרותי ציבור קיימים ותציע פרוגרמה לצרכי ציבור למגרש. עם אישור העקרוני לפרוגרמה, המחלקה למדיניות התכנון תעגן את הפרוגרמה למגרש במערכת לניהול פרויקטים, והפרוגרמה תהיה גלויה בפני כל משתמשי המערכת. וידוא מימוש הנספח הכנת בדיקת היתכנות בתכנית. מוצע כי קיום בדיקת היתכנות נפחית ואורבנית של פוטנציאל המגרש הציבורי יהווה תנאי סף לקליטת בקשה להיתר באגף הרישוי. התכנון המאושר יעוגן במערכת לניהול פרויקטים.</li> <li>• <b>ניהול מלאי :</b> ל"ר</li> </ul>	<b>השלבים בתהליך "שרשרת הייצור"</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>טווח קצר :</b> ניסוח הכללים לאחר קבלת משוב</li> <li>• <b>טווח בינוני :</b> הפעלת בדיקת היתכנות נפחית</li> <li>• <b>טווח ארוך :</b> הפקת לקחים לאחר שנתיים</li> </ul>	<b>הטווח לביצוע ההמלצה</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• מזערית : עריכת הכללים לניסוח הנספח והפצתם לעורכי תכניות ולבודקי תכניות</li> <li>• תוספת למערך הבדיקות ע"י צוות מהנדס העיר</li> </ul>	<b>משמעות תקציבית :</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>אחראי :</b> אגף תכנון עיר – מחלקה למדיניות התכנון</li> <li>• <b>שותפים :</b> אגף מבני ציבור, מינהל החינוך (מטה לבינוי כיתות לימוד)</li> </ul>	<b>אחראי יישום</b>



- **הסבר**  
פוטנציאל הפיתוח של מגרש ביעוד ציבורי נבדק ע"י גורמים שונים בעירייה, לפי העניין, בצורות שונות, כאשר בדרך כלל הדגש הוא על צרכי ציבור מוחשיים בטווח קצר עד בינוני.
- בדיקת שיטתית ע"י רשימת בקרה עשויה לשפר את הסיכוי למימוש מלוא פוטנציאל המגרש לתת מענה מטבי לצרכי ציבור – ולתת כלים להמחשת פוטנציאל המגרש העתידי, זאת כדי לכוון את הפיתוח הנדרש בטווח הקצר באופן שישמר את פוטנציאל המגרש לספק מענה לצרכים עתידיים.
- **רציונל**  
רשימת בקרה נועדה לאפשר ניתוח שיטתי של סוגיות כמותיות/פרוגרמטיות ושל היבטים איכותניים, הן בתוך גבולות המגרש והן בקשר בין המגרש לבין הסביבה. [33]
- הרשימה תספק רציונל ובסיס משותף להתייחסות ודיון מובנה בין בעלי תפקידים שאמונים על תחומי ידע שונים – כדי לספק מסגרת משותפת לדיון ופתרון דרישות סותרות וכדי שמסרים מקצועיים לא ילכו לאיבוד.

מרכיב	יישום
<b>היערכות ניהולית :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>עריכת רשימת בקרה של הנושאים הרלוונטיים כדי לבחון מימוש המגרש. ניתן להתחיל ביישום באמצעות הרשימה המוצעת כגרסת פיילוט [35]</li> <li>הרצת הרשימה ועדכונה בהתאם לתובנות ומשוב מהאגפים השונים בתקופת ההרצה</li> <li>תחילת פיתוח בסיס ידע וכלים שיאפשרו שימוש מושכל ברשימת הבקרה</li> <li>אישור הרשימה והטמעתה בתהליכי התכנון השונים</li> </ul> <b>יישום בתהליך התכנון :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>הרצת הרשימה (בגרסת הפיילוט) על תכניות מקרה בוחן שבתהליך</li> <li>זיהוי חסרים, חסמים ושינויים נדרשים לצורך עדכון הרשימה</li> <li>עדכון הרשימה והטמעתה מול גורמים שונים בעירייה</li> </ul>	<b>השלבים בתהליך "שרשרת הייצור"</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>מדיניות עירונית או רבעית: כלל עירונית</li> <li>תכנון סטטוטורי: רשימת בקרה לוודא מימוש עקרונות תכנוניים</li> <li>היתר בנייה: בדיקה הכללים בעת בקשה להיתר</li> <li>הקצאה: ל"א</li> <li>ניהול מלאי: ל"ר</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>טווח קצר: השלמת ניסוח רשימת הבקרה</li> <li>טווח בינוני: הטמעה ושימוש ברשימה בתכניות</li> <li>טווח ארוך: הפקת לקחים</li> </ul>	<b>הטווח לביצוע ההמלצה</b>
<b>מזערית :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>שימוש ברשימת הבקרה ע"י כוח אדם קיים</li> <li>תקציב לעדכון רשימת הבקרה ופיתוח כלים וידע שיקלו על השימוש השותף</li> </ul>	<b>משמעות תקציבית:</b>
<b>אחראי:</b> אגף תכנון עיר <b>שותפים:</b> המחלקה למדיניות התכנון, אגף מבני ציבור, מינהלי החינוך (מטה לבינוי כיתות לימוד), מוריה, חברת משק וכלכלה (משכ"ל), אגף תחבורה ופיתוח תשתיות, תכנית אב לתחבורה	<b>אחראי יישום</b>

## 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. רבים מהם 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 ולמעבר הדרגתי של שירותי הקהילה לבתי הספר – ושחרור מגרשים כאלו לבתי הספר הנוספים שיידרשו בעתיד.

מרכיב	יישום
<b>היערכות ניהולית:</b> <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> <b>יישום בתהליך התכנון:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>גיבוש כללים תכנוניים וניהוליים לעידוד פתיחת בתי הספר</li> <li>עיון משמעותי תכנוני כגון פונקציות לשילוב, קווי בניין, העמדה, הנחיות לגידור ועוד</li> <li>הסדרת היבטי תפעול והמשמעותיות התקציביות</li> <li>החלת התכנית כפיילות של בתי ספר שיצטרפו מרצון</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li><b>מדיניות עירונית או רבעית:</b> מדיניות כלל-עירונית</li> <li><b>תכנון סטטוטורי:</b> ל"ר</li> <li><b>היתר בנייה:</b> ל"ר</li> <li><b>הקצאה:</b> מאפשר "קליטת" שימושים ציבוריים נוספים במגרשי בתי הספר</li> <li><b>ניהול מלאי:</b> בחינת השימושים המתאימים להתמקם בבתי הספר</li> </ul>	<b>השלבים בתהליך "שרשרת הייצור"</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li><b>טווח קצר:</b> מינוי צוות עם כתב מינוי ולוח זמנים והגשת המלצות, לרבות משמעויות תקציביות</li> <li><b>טווח בינוני:</b> הפעלה בהדרגה של מהלך פתיחת בתי ספר, הפקת לקחים והרחבה למרבית/כלל בתי הספר בעיר</li> <li><b>טווח ארוך:</b> בחינת ההיערכות התכנונית והפיזית הנדרשת לצורך הגדלת היצע השירותים לתושב הניתנים בתחום בית הספר – כגון שילוב המתנ"סים והשירותים הקהילתיים.</li> </ul>	<b>הטווח לביצוע ההמלצה</b>
מזעירות/בינוניות: עלויות תפעוליות בעיקר, לרבות אחזקה, ביטוח וגידור בטווח הארוך: הוצאות לרה-תכנון והתחדשות מגרשים מבונים	<b>משמעות תקציבית:</b>
<b>אחראי:</b> מינהל חינוך, מטה לבינוי כיתות לימוד <b>שותפים:</b> אגף מבני ציבור, מחלקה למדיניות התכנון, מוריה, משכ"ל, מינהל קהילה, מינהל תרבות ופנאי, גזברות, אגף שיפור פני העיר, מתכנני רובע, מתכננים אורבניים ומינהלים קהילתיים.	<b>אחראי יישום</b>

## המלצה מס' 9 : תיעדוף צרכי חינוך בהקצאת קרקע

- **הסבר** גיבוש הנחיות כלל-עירוניות לפיהן תינתן עדיפות להקצאת מגרשים גדולים (מעל 3 ד') לבתי ספר ולמוסדות חינוך אחרים, תוך גיוון השירותים הניתנים בתחום בית הספר.
- ההנחיות תתייחסנה למגרשים פנויים ולהשבחת מגרשים מבונים (בעיבוי או בהריסה ובנייה).
- הסדרת העדפה זו במסגרות עירוניות שונות, לרבות בוועדת הקצאות.
- **רציונל** כבר היום קיים מחסור חמור בכיתות לימוד לכלל מגזרי האוכלוסייה בעיר וקושי לאתר מגרשים מתאימים (גדולים יחסית) למוסדות חינוך.
- לאור הצפי להגברת הביקוש בשנים הקרובות, ניצול מושכל וישים של שטחי ציבור, תוך תיעדוף מוסדות חינוך בתכנון והקצעת הקרקע, הוא תנאי הכרחי להספקת צרכי החינוך הגדלים בעיר.
- הפיכת בתי הספר למוקדי פעילות קהילה לתושב יתרונות בולטים (כמפורט בהמלצה 8).

מרכיב	יישום
<b>היערכות ניהולית :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>ניסוח טיוטת הכללים/ההנחיה לפיה הקצאת שטח לשימוש ציבורי ייעשה בכפוף לבדיקת פוטנציאל הפיתוח של המגרש כולו, ושריון מקום למוסדות חינוך בו בעדיפות ראשונה.</li> <li>קבלת חו"ד של כל המעורבים בעירייה על משמעויות אופרטיביות של המימוש</li> <li>הפצת הכללים/ההנחיה והפעלתם</li> </ul> <b>יישום בתהליך התכנון :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>בדיקת תנאי המגרש (גודל, שיפוע וכדו') לפי הכללים שיגובשו (לרבות רשימת בקרה)</li> <li>וידוא צרכי החינוך עבור המגרש הספציפי במסגרת צרכי השכונה (קיימים וצפויים)</li> <li>עריכת היתכנות תכנונית לשימושים נוספים, כמו בכל מגרש ציבורי, תוך מתן מענה להיבטים של איגום משאבים, מניעת הפרעות בתקופת הבנייה וההקמה, וידוא של דרישות תפקוד לכל שימוש, לרבות כניסה נפרדת, נגישות לאנשים עם מוגבלויות ועוד.</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li><b>מדיניות עירונית או רבעית:</b> מדיניות כלל-עירונית, תוך בחינת צרכי החינוך ברמת השכונה</li> <li><b>תכנון סטטוטורי:</b> תכנון המגרש תוך מיצוי מלוא הפוטנציאל שלו (המלצות 6 ו 7)</li> <li><b>היתר בנייה:</b> ל"ר</li> <li><b>הקצאה:</b> וידוא ההעדפה למוסד חינוך לפי תנאי הנוהל</li> <li><b>ניהול מלאי:</b> ל"ר</li> </ul>	<b>השלב בתהליך "שרשרת הייצור"</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li><b>טווח קצר:</b> ניסוח טיוטת ההנחיות וקבלת חו"ד מגורמי העירייה השונים</li> <li><b>טווח בינוני:</b> בחינת השלכות גרסת הפיילוט של הכללים/ההנחיות: להצלחה בשריון מגרשים למוסדות חינוך, ולהמשך פיתוח של צרכי ציבור אחרים (שאינם חינוך)</li> <li><b>טווח ארוך:</b> המלצות לעדכון ושכלול הכללים/ההנחיות</li> </ul>	<b>הטווח לביצוע ההמלצה</b>
<b>מזעזערת:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>כוח אדם מטעם העירייה לניסוח הכללים/ההנחיות ולקידום עד לאישור והפעלה</li> </ul>	<b>משמעות תקציבית:</b>
<b>אחראי:</b> החלטה כלל-עירונית של מנכ"ל/ראש העיר <b>שותפים:</b> מהנדס העיר, מינהלי החינוך, מחלקה למדיניות התכנון, אגף נכסים	<b>אחראי יישום</b>

- **הסבר** היערכות תקציבית וארגונית לאיגום תקציבי ותיאום בין-אגפי של תקציבי הקמה והסדרי תפעול, ניהול ותחזוקה של השטחים המשולבים
- התארגנות תקציבית למתן קדם-מימון עבור הקמת מוסדות ציבור כדי לאפשר מימוש פוטנציאל חלק מהמגרשים עם ייעוד ציבורי, טרם גיוס המקורות מגורמי מימון ממשלתיים או ציבוריים אחרים
- מקור התקצוב יכול להיות מהיטל השבחה, קרן עירונית או מתקציב פיתוח (תב"ר).
- **רציונל** העדר מימון זמין להקמה, ונהלים להסדרת אופן הניהול והתחזוקה של שטחים שבאחריות משותפת של אגפי עירייה שונים, מקשה על ניצול מטבי של מגרשים עם ייעוד ציבורי. החלופה של הוספת קומות למבני חינוך פעילים (כגון מעונות יום או גני ילדים), מורכבת יותר, בעיקר בגלל בעיות בטיחות משך תקופת הבנייה.
- הסדרת עניין קדם המימון עשויה לאפשר הקמת המעטפת של הקומה/ות הנוסף/ות גם בטרם גיוס מקורות המימון הייעודיים

מרכיב	יישום
<b>היערכות ניהולית:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• יצירת תהליך שיטתי ומובנה לאיגום משאבים (גורם אחראי, מקורות קבועים, מקורות מזדמנים, ניהול משא ומתן מול הגורמים, השלכות על נוהל הקצאת מקרקעין).</li> <li>• שינוי נוהל עירוני להקצאת מקרקעין, לפיו עיריית ירושלים תתכנן ותבנה כל השימושים למבני ציבור במגרש, במקרים שהמגרש ישלב פונקציות עירוניות ופונקציות ציבוריות אחרות, כאשר אחד התנאים להעברת השטח לידי עמותה יהיה תקצוב עלויות התכנון והבינוי בפועל על ידי העמותה בשלב איגום משאבים, כל זאת לפני תחילת התכנון להיתר.</li> <li>• בחירת 2-3 מיזמי חלוץ לצורך ניתוח ובניית ההסדרים ושיתופי הפעולה הנדרשים</li> <li>• ניתוח חלופות לקדם מימון ע"י צוות בראשות גזבר העירייה</li> <li>• קביעת כללים לתיעוד מוסדות/שימושים שיוקמו באמצעות קדם המימון</li> <li>• הפעלת המיזמים, הפקת לקחים, ועדכון הכללים וההסדרים לצורך הרחבת היישום</li> </ul> <b>יישום בתהליך התכנון:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• תכנון המגרש למלוא הפוטנציאל תוך פיתוח בשלבים (מעטפת מלאה והשלמת הפנים בהמשך)</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>מדיניות עירונית או רבעית:</b> הסדרת קדם-מימון להקמת מוסדות "משלימים"</li> <li>• <b>תכנון סטטוטורי:</b> ל"ר</li> <li>• <b>היתר בנייה:</b> ל"ר</li> <li>• <b>הקצאה:</b> ל"ר</li> <li>• <b>ניהול מלאי:</b> ל"ר</li> </ul>	<b>השלבים בתהליך "שרשרת הייצור"</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>טווח קצר:</b> מינוי צוות לבחינת המשמעויות והגשת המלצות תוך ארבעה חודשים</li> <li>• <b>טווח בינוני:</b> הפעלת פיילוט על בסיס היקף תקציב מוגדר והפקת לקחים</li> <li>• <b>טווח ארוך:</b> הפעלת תכנית תקציבית רב-שנתית עם מקורות מימון שנתיים מוסדרים</li> </ul>	<b>הטווח לביצוע המלצה</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>בינונית/גדולה:</b></li> <li>• היקף המימון ייקבע על בסיס המלצות הצוות</li> <li>• עלות תקציבית משתנה בהתאם להחלטה בדבר היקף המימון המוצע</li> </ul>	<b>משמעות תקציבית:</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>אחראי:</b> גזבר העירייה/מנהל אגף מבני ציבור/ממונה על כלכלה אורבנית</li> <li>• <b>שותפים:</b> כלכלה אורבנית, אגף מבני ציבור, מינהלי החינוך, אגף הנכסים</li> </ul>	<b>אחראי יישום</b>

## הרחבות והדגמות

**מהות הדוגמא**  
המחלקה למדיניות התכנון, יחד עם המחלקה לכלכלה אורבנית ומטה מחשוב, מקדמת מהלך של מחולל פרוגרמה ("פרוגרמה חכמה") שמחברת מידע אודות צרכים קיימים וצפויים, מידע סטטוטורי, פרוגרמות שכונתיות, נכסי העירייה ועוד.

עם השלמתה, המערכת יכולה לשמש פלטפורמה לסיוע בתיאום הטיפול בקרקעות העירייה.

מחולל פרוגרמה

מערכת מידע גיאוגרפית

סטטוס:

גנדה

תאריך סטטוס:

23/08/2015

שכונה:

בית הכרם

תמונה

תמונה מיקום

בעלי עניין

יחס לתכנית

תמונה עיקריים

תאור תכנית

מחולל פרוגרמה

מערכת מידע גיאוגרפית

מערכות ייעודי קרקע ושימושיה

פיקוח בניה

רישוי בניה

תב"ע

סקר שימור אתרים

הסכמי פיתוח

נכסי עירייה

חוות דעת לתב"ע

ארכיב - תנועות תיקום

ארכיב אופטי

מחולל פרוגרמה

המחלקה לכלכלה אורבנית

אגף למבני ציבור

NESS

מטה מחשוב

המחלקה למדיניות התכנון

אגף תכנון העיר

F	E	D	C	B	A
תעודת זהות הפרויקט					
עיריית ירושלים - מדיניות תכנון			שם הלקוח		
מספר פרוייקט אוטומטי רץ			מספר פרויקט		
ייקבע אוטומטית באמצעות שליפה מ-GIS			יעוד הקרקע המאושר		
תבנית פרויקט - מדיניות התכנון			תבנית מקור למבנה הפרויקט		
רובע שם שכונה קואורדינטות גוש/חלקה			נתוני מיקום מתוך GIS		
תב"ע מס' מגרש שטח המגרש במ"ר שטח מגרש פנוי - ימולא ידנית שטח בנוי מאושר לפי התב"ע שימוש מאושר בתב"ע שימוש בפועל - רלוונטי שמדובר בתוספת לקיים			נתונים סטטוטוריים		
בעלות (אעביר רשימת בעלויות) סטאטוס בעלות - ימולא ידנית			בעלות		
סוג פרוייקט א'			פרוגרמה - לשכונה		
סוג פרוייקט ב'			פרוגרמה למגרש		

## מערכת לניהול פרויקט לבינוי

### מגרש למבני ציבורי

#### מהות הדוגמא

המחלקה למדיניות תכנון יזמה הליך לפיתוח מערכת לניהול פרויקטים לבינוי מגרש למוסדות ציבור. האפיון כולל מידע חד-חד ערכי אודות המגרש כגון סוג הבעלות, שטח, מצב סטטוטורי וכדו' וכן אבני דרך לגיבוש הפרוגרמה (למגרש או לשכונה, לפי העניין) לרבות סוגי השימושים, פוטנציאל המגרש, ועוד.

#### רלוונטיות

השלמתו והחלתו על גופים שונים בעירייה עשויה לרשת את המעורבים בתהליך שכל שלב בשרשרת הייצור של המוסד הציבורי.


## נוהל הוועדה לניהול נכסים

### מהות הדוגמא

טיוטת נוהל לניהול נכסים שמתייחסת, בין היתר, להרכב הוועדה ולתהליך הגשת בקשה להקצאה פנים עירונית.

### רלוונטיות

התאמת הנוהל תוך הרחבת המשתתפים עשויה לשפר את היכולת לוודא מימוש מלוא פוטנציאל הנכס עם עירוב שימושים ולהסדיר את התהליך.

	שם הנוהל: הוועדה לניהול נכסים	מס' נוהל: 08.03.05
	גרסה: 1	עמוד - 1 - מתוך 7
	תאריך עדכון אחרון: 07.11.2017	בתוקף תהליך מיום:

### הוועדה לניהול נכסים

תוכן עניינים	
1. כללי	2 -
2. מטרה	2 -
3. הגדרות	2 -
4. הרכב הוועדה לניהול נכסים	3 -
5. הודעת אגף הנכסים על נכס עירוני פנוי או העתיד להתפנות	3 -
6. הגשת בקשה לעשות שימוש בנכס עירוני, או לשכור או לרכוש מבנה	3 -
7. דיוני הוועדה	4 -
8. הודעה לגוף עירוני על החלטת הוועדה	5 -
9. כללי השימוש בנכס עירוני או במבנה	5 -
10. אחריות	5 -
11. תוקף	5 -
12. נספחים	6 -



## שיפוט מוקדם

### מהות הדוגמא

תהליך שיפוט מוקדם (מעין שולחן עגול) שמנוהל היום על ידי מנח"י וחברת מוריה יחד עם גופים נוספים בעירייה. הבדיקה מתייחסת, בין היתר, להתאמת המגרש לשימושים, בדיקת היתכנות שימושים מוגדרים ועוד.

### רלוונטיות

אימוץ רשימת בקרה יכולה להעמיק את רמת ההיתכנות ולהביא למיצוי מטבי של המגרש למגוון שימושים קיימים ועתידיים.

**מוריה**  
חברה לפיתוח ירושלים בע"מ



# שיפוט לתכנון מוקדם לאחר שינוי פרוגרמה 13.6.17

**שם הפרויקט – מעונות יום  
מזמין העבודה – מבני ציבור  
מקום הפרויקט – גילה 203 / גילה 204**



יוסי ויסלר הנדסה


טופס בקשה לשימוש ו/או השכרת נכס עירוני  
(מתוך טיוטת נוהל הוועדה לניהול נכסים).

## מהות הדוגמא

הטופס הנוכחי מתייחס לשימוש בדיד של השטח.

## רלוונטיות

ניתן לשכלל אותו, בין היתר, לכלול התייחסות להקצאה רב שימושית, וכדי לשקף את החובה לערוך בדיקת היתכנות לוודא מיצוי מטבי של המגרש.



**בקשה לשימוש ו/או השכרת נכס עירוני**

☐ נכס עירוני קיים : מספר נכס \_\_\_\_\_ מספר מחובר \_\_\_\_\_  
☐ שכירת נכס

**בקשת האגף:**

אגף/מחלקה \_\_\_\_\_ אזור מבוקש \_\_\_\_\_ | אזור משנה \_\_\_\_\_

גודל הנכס \_\_\_\_\_ מ"ר נדרשת חצר ☐ כן ☐ לא נדרשת נגישות למבנה ☐ כן ☐ לא

**תאור הבקשה:**

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

**איש קשר לבקשה לשימוש:**

אגף/מחלקה \_\_\_\_\_ שם ומשפחה \_\_\_\_\_

תפקיד \_\_\_\_\_ טלפון נייד \_\_\_\_\_ דוא"ל \_\_\_\_\_

**זמני שימוש והיקף פעילות:**

תאריכי שימוש : מתאריך \_\_\_\_\_ עד לתאריך \_\_\_\_\_

אופי השימוש : ☐ ציבור ☐ עובדי עירייה

ראשון ☐ שני ☐ שלישי ☐ רביעי ☐ חמישי ☐ ששי ☐ שבת ☐

שעות פעילות : בוקר ☐צהרים ☐ערב ☐ בכל היום ☐

כמות משתמשים \_\_\_\_\_

**א. אישור מנהל האגף/מחלקה מבקשים:**

שם ומשפחה \_\_\_\_\_ תפקיד \_\_\_\_\_ תאריך \_\_\_\_\_ חתימה \_\_\_\_\_

**ב. אישור אגף תקציבים:**

שכירות - סכום מאושר למ"ר בש"ח (לא כולל מע"מ) : \_\_\_\_\_

שיפץ - סכום מאושר בסך : \_\_\_\_\_

שם ומשפחה \_\_\_\_\_ תפקיד \_\_\_\_\_ תאריך \_\_\_\_\_ חתימה \_\_\_\_\_

**ג. אישור יו"ר הועדה לניהול נכסים:**

ועדה לניהול נכסים מספר \_\_\_\_\_ מתאריך \_\_\_\_\_

שם ומשפחה \_\_\_\_\_ תפקיד \_\_\_\_\_ תאריך \_\_\_\_\_ חתימה \_\_\_\_\_

אגף נכסי העירייה:  
دائرة أملاك البلدية

## סקר נכסים

### מהות הדוגמא

אגף נכסים נמצא בעיצומו של סקר נכסי העירייה ובו מידע מפורט ומגוון אודות המגרש, פרטים סטטוטוריים, שימושים בפועל ועוד.

### רלוונטיות

שכלול סקר הנכסים כדי לאפיין את מצאי השטחים המלא (קיים ועתידי) וליצור תשתית לבדיקת היתכנות להתחדשות מגרשים חומים ברחבי העיר. זאת על ידי: (א) מיפוי נכסים שאושרו כשטחי ציבור אך לא עברו עדיין לידי העירייה. (ב) הוספת נתונים שיעזרו לזהות מגרשים ציבוריים בעלי פוטנציאל התחדשות ופיתוח: מבנים ישנים, יחס שטח מבונה לשטח המגרש (להבדיל מיחס שטח מבונה לזכויות בנייה מאושרות).

## תמצית מנהלים

29/08/2018

### תמצית מנהלים

נכס: 8863

שם נכס: מעון יום ומקוה טהרה – בהקמה (אתר בנייה)  
גוש: 29939 חלקה: 116 (בשלמות)  
כתובת: הבא סאלי 28 ו-28, חומת שמואל, ירושלים

1. איש הקשר מול תואם הביקור בנכס:

אתר בנייה – הנכס סוקר ללא תיאום.

2. המלצות לרישום זכויות העיריה במקרקעין:

ע"פ נסח רישום מלשכת רישום המקרקעין שהופק ביום 22/01/2018 עולים הפרטים כדלקמן:

- הנכס רשום עש מדינת ישראל בשלמות מיום 19/08/2012 בדרך של חלוקה.
  - קיימת הערה על הפקעה מבוטא סעיף 19 לפקודת הקרקעות על חלק מהחלקה לטובת עיריית ירושלים שפורסמה ב.ג. 5528 מיום 16/05/2006 הערה הינה על מגרש הסמוך לצורך דרך מגרש 42 תכנית 7509.
  - הערה על הפקעה מבוטא סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות לטובת הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים שפורסמה ב.ג. 7437 מיום 01/02/2017 מבטח תכנית 10310 מגרש 510 (מג) לצורך שטח למבנים ומוסדות ציבור.
- ההמלצה הינה לפעול לרישום הנכס (מגרש 510) ע"י פרסום סע' 19 ע"ש עיריית ירושלים בלשכת רישום המקרקעין.

3. פערי מידע בין המצוי במערכת הנכסים לבין ממצאי הסקר:

מהות	נתוני העיריה	סקר נכסים
שם נכס	מעון יום ברחוב באא סאלי	מעון יום ומקוה טהרה- בבניה
בעלים	עיריית ירושלים	מדינת ישראל
שטח בנוי	0	1,196.29 מר בהתאם להיתר בניה

4. הצעות לשימוש מיטבי בנכס כולל התייחסות לזכויות בניה נותרים חסרים בנכס:

- מעון בארכיב האופטי עולה כי 2 המחברים בנכס הוקמו 29 היתרי בניה.
- (1) היתר מס' 109831 מיום 06/04/2016 תיק רישוי מס' 06/04/2016 למטרת הקמה של 3 בתיאול למעון יום בשטח בנוי של: 472.68 מר.

(2) היתר מס' 110011 מיום 08/06/2016 תיק רישוי מס' 08/06/2016 למטרת הקמת מקוה טהרה בשטח בנוי כדלקמן:

קומה (1-): 170.36 מר.  
קומת כניסה: 333.56 מר.  
קומה א': 219.69 מר.  
סהכ שטח בנוי (עיקרי + שירות): 723.61 מר.

בהתאם ל-2 תכניות ההיתרים השטח הכולל הבנוי בנכס הינו: 1,196.29 מר.

3. בהתאם לתכנית 10310 מיום 11/10/2011 הנכס מסווג בייעוד ל-מבנים ומוסדות ציבור כמגרש מספר 510.

בהתאם לתכנית הנ"ל זכויות הבניה הינן כדלקמן:  
שטח עיקרי + שירות: 1,500 מר.  
סהכ שטחי בבניה (עיקרי + שירות): 1,500 מר.

4. לאור האמור לעיל הרי שקיימת יתרת זכויות לניצול בסך של 303.71 מר.

5. האם נמצאו מבנים או חלקי מבנים ללא היתר?

בעת הסקר לא אותרו מבנים או חלקי מבנים נוספים ללא היתר.

6. האם נמצאו פלישות בנכס ותיאורם?

בעת הסקר לא נצפו פלישות לתחום הנכס.

7. הערות כלליות:

א. מביקור במקום עולה כי 2 המחברים במקום נמצאים בשלבי בבניה.

ב. מביקור במקום לא נמצאו משתמשים אך מעון בארכיב אופטי עולה כי קיים טיטוט חוזה לא חתומה ועוד, ניתנה הקצאה למשתמש מס' 2- רשת דובדבן מישיבה מיום 22/06/2017

ג. מביקור במקום לא נמצאו מסמכים למשתמש מס' 3- מבני דת למעט היתר בניה להקמת מקוה טהרה.

8. בקשת למחיקת מחברים/משתמשים:

א. משלט הנמצא בשטח עולה כי משתמש מס' 3- חברת מיטל אינו משתמש במחבר בשטח (משרד המשתמש עבר לרחוב עמנואל זיסמן).

9. הנחיות לקישור משתמשים ומחברים:

אין הנחיות לקישור מחברים/משתמשים פעילים

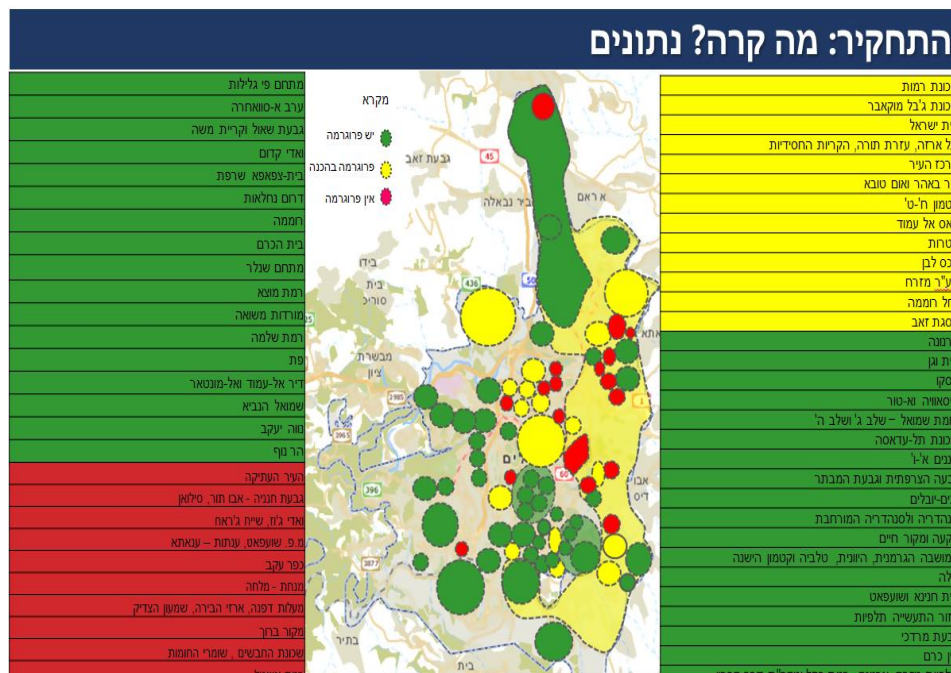
## פרוגרמות שכונתיות

### מהות הדוגמא

פרוגרמות שכונתיות הוכנו/בהכנה לרוב השכונות בעיר.

### רלוונטיות

הן עשויות לשמש בסיס התחלתי מקיף להערכת צרכים קיימים ועתידיים ברמת השכונה. המחלקה למדיניות תכנון יזמה תחקיר פנימי לעמוד על השימוש בפרוגרמה בפועל לאחר עריכתו. המלצות המחקר הנוכחי מאוששות תקיפותן של חלק ניכר ממסקנות מאותו תחקיר.



## תכנית מתאר כלל-עירונית

## לשטחים למוסדות ציבור

### מהות הדוגמא

העירייה יזמה תכנית מתאר כלל-עירונית למוסדות ציבור. התכנית נדונה בוועדה המקומית עם המלצה לוועדה המחוזית להפקדה בתנאים ובהמשך התכנית עברה תנאי סף.

### רלוונטיות

השלמת המהלך לרבות תיאום מול נציגות הוועדה המחוזית יכולה להביא להגדלת זכויות בנייה, הרחבת שימושים ויצירת פוטנציאל משמעותי של שטחים למוסדות ציבור בעתיד.

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

### הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0481440

תכנית כוללת לשטחים למבני ציבור

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

## מהות הדוגמא

מפרט שמגדיר דרישות תפקוד  
למוסד ציבורי.

## רלוונטיות

אפיון דרישות תפקוד דומות  
עבור מוסדות ציבור שכיחים  
אחרים – למצבים של שילוב עם  
שימושים אחרים (ציבוריים או  
סחירים), עשוי לשפר את עמידת  
התכניות ביעדים כמותניים  
ואיכותניים של המוסדות  
המשולבים.

## מפרט למעון יום הפועל בדירת מגורים[1]

### 1. דרישות כלליות :

- א. **סמיכות לשימושים אחרים :** מבנה המעון יהיה מרוחק מאזורי תעשייה, מקורות רעש, קרינה, זיהום אויר, אבק, גזים, מתקני טהור וביוב, מקווי מים ומתקני חברת חשמל, בזק וחברות תקשורת.
- ב. **גז ראדון :** במידה ואיזור המעון הקיים מועד לגז רדון תיש לדאוג לאיטום יעיל.

#### ג. **שילוב שימושים במבנה:**

שילוב מעון עם שימושים נוספים ניתן בתנאים אלו:

- כניסות נפרדות לכל שימוש.
- תוספת שימוש לא פוגעת / מפריעה בתפקוד במעון.
- מתקנים ומערכות יהיו נפרדים לכל שימוש וימוקמו באופן שלא יפריע למעון.
- במידה וחצרות המבנה נמצאות מתחת למרפסות, גגות או מתחת לכל מערכת אחרת שתאפשר נפילת גופים מגובה. יש להתקין גגון מתאים כדי למנוע פגיעה כתוצאה מנפילת חפצים, ההתקנה מותנית באישור יועץ בטיחות.

### 2. מבנה המעון יכלול :

- פינת מנהלת \ חדר מנהלת .
- מטבח - יתוכנן בהתאם להנחיות משרד הבריאות.
- מחסן.
- פינת כביסה לפי הצורך.
- שירותי צוות.

### 3. כיתות המעון :

- גובה התקרה בכיתות יהיה 2.50 מ"ר לפחות לאחר התקנת תקרה אקוסטית[2].
- בכל כיתה יש להתקין משטח שיש במידות 100X60 ס"מ עם כיור 40X50 ס"מ. גובה המשטח יהיה 0.90 ס"מ מהרצפה והוא מיועד לשימוש המטפלות בלבד.
- בכל כיתה תהיה כניסה ישירה לחדרי השירותים. יש לוודא אוורור נאות וישיר בשירותים במידת הצורך יש להתקין מפוח.
- היקף שטח הכיתה יקבע בהתאם להרצפת הגיל השטח ונוו לתינוק / פעוט ללא חדרי



## פרויקטים מעורבי שימושים

### מהות הדוגמא

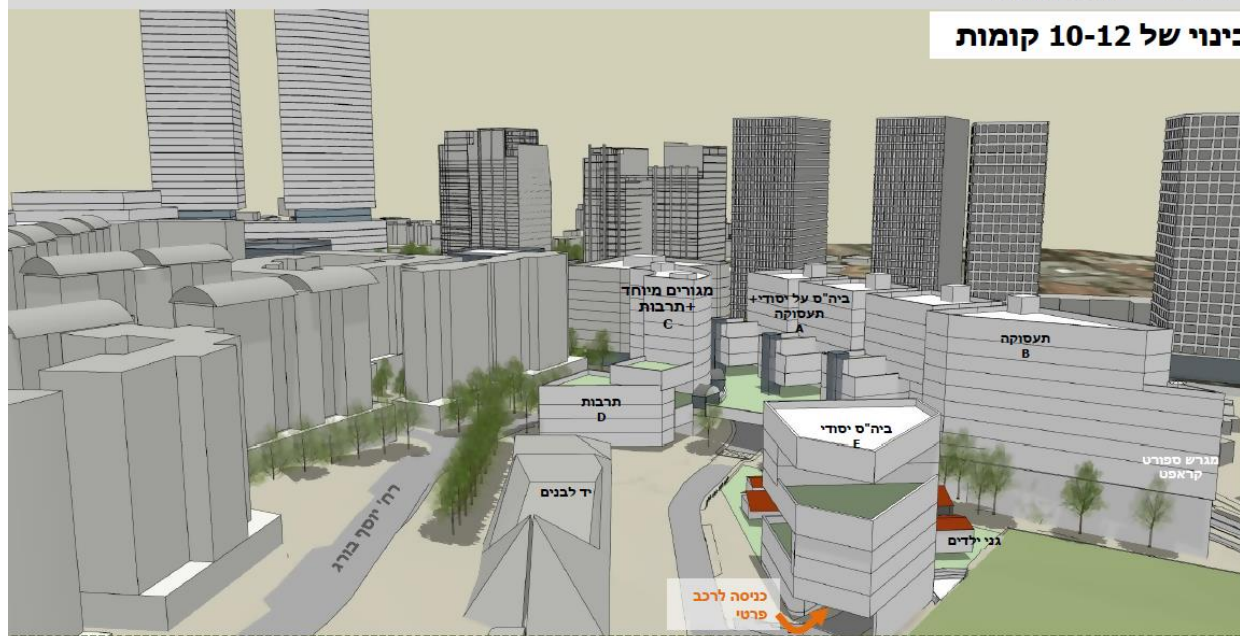
חברת עדן מקדמת מספר  
תכניות עם עירוב שימושים  
ציבורי-ציבורי וציבורי-פרטי  
כגון מתחם בית החייל בכניסה  
לעיר או בית ספר ניסוי במרכז  
העיר.

### רלוונטיות פוטנציאל

פרויקטים אלה עשויים להוות  
בסיס לבחון את הדרכים למצות  
את הפוטנציאל של מגרשים  
עירוניים ובהם מבני ציבור  
ומרחב ציבורי פתוח ולפתח  
מתודה שיטתית יותר בכל חלקי  
העיר להסדרת שיתופי פעולה בין  
אגפים, והסדרים לאיגום

## 2.2 - מבט מדרום

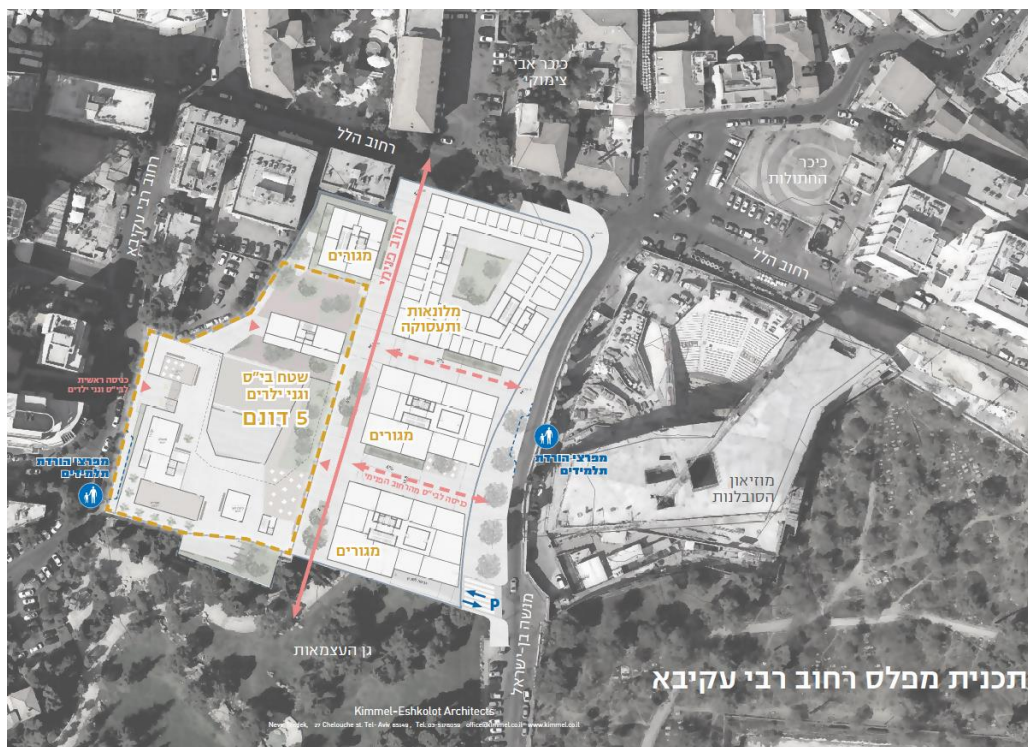
### בינוי של 10-12 קומות



**בניין C** – מגורים – תכנית קומה 670 מ"ר X 10 קומות = 6,700 מ"ר סה"כ  
מתנ"ס – 800+670 = 1,470 מ"ר  
**בניין D** – תכנית קומה 466 מ"ר X 3.5 קומות = 1,630 מ"ר סה"כ  
**בניין E** – בית יסודי + גנים – 580 מ"ר ממוצע תכנית קומה X 3 קומות = 1,740 מ"ר  
400 מ"ר X 4 = 1,600 מ"ר, סה"כ 3,300 מ"ר  
**בית ברלין + תוספות** – גני ילדים – 560 מ"ר  
+ תוספות של 720 מ"ר סה"כ 1,280 מ"ר

**בניין A** – חינוך – בית יסודי על יסודי – בממוצע 1,520 מ"ר לקומה X 4 קומות  
= 5,000 מ"ר סה"כ חינוך  
תעסוקה – 2172 מ"ר תכנית קומה X 6 = 13,000 מ"ר סה"כ  
**בניין B** – תעסוקה – 1100 מ"ר תכנית קומה X 6 קומות = 6,600  
900 מ"ר תכנית קומה X 2 = 1,800 מ"ר  
סה"כ 8,400 מ"ר  
**קומת קרקע** – מסחר + תעסוקה כ- 2,400 מ"ר

משאבים ולניהול משותף של  
מרחבים ציבוריים.





## חוות דעת מהנדס העיר

### מהות הדוגמא

מהווה תנאי להפקדת תכנית על פי חוק התכנון והבנייה.

### רלוונטיות פוטנציאל

הסדרת הליך גיבוש חו"ד בתכניות רלוונטיות, בין היתר, ניתן לשפר את התיאום בין גורמי העירייה השונים ושילוב המימוש לאחר אישור התכנית על ידי חשיפת חוות הדעת של האגפים השונים ושמירתם.



עיריית ירושלים  
האגף לתכנון העיר  
بلدية اورشليم القدس  
قسم تخطيط المدينة

ירושלים, ט"ו טבת תשע"ד  
18 דצמבר 2013  
סימוכין: 2013-0298-96

אל: מר אמנון ארבל – סגן מנהל האגף לתכנון העיר

מאת: גבי מריאנה סיגלוב-קליין – מנהלת תחום מדיניות התכנון

#### הנדון: חוות דעת פרוגרמטית לתכנית פינני-בינוי 109876 מתחם הנורית – עדכון

1. המחלקה למדיניות התכנון התבקשה לכתוב חוות דעת פרוגרמטית לתכנית פינני-בינוי מתחם הנורית / קוסטה-ריקה בשכונת עיר גנים. זוהי חוות דעת לתכנית שהופקה ב-27/10/2013.
2. התכנית המוצעת מבקשת להרוס 3 מבני שיכונים הכוללים יח"ד 102 יחידות דיור, על-מנת להקים 408 יחידות דיור חדשות, מרכז מסחרי, מבני ציבור ושצ"פ.
3. נתוני רקע:

פרמטרים לבדיקה	מצב קיים (מיועד לפינוי)	מצב עתיד (מוצע להמרה)
סה"כ יח"ד	102 יח"ד	408 יח"ד
גודל ממוצע של משק בית	2.9 נפשות למשק בית	3.5 נפשות למשק בית
סה"כ אוכלוסייה בשכונה	296	1,428
גודל שנתון לחינוך	1.7%	2.2%
מס' ילדים לשנתון	5	31

#### 4. ביקוש לצרכי ציבור למתחם קוסטה ריקה עבור 408 יח"ד:

שרות	ביקוש קיים (מספר כיתות)	ביקוש קיים (מ"ר)
מעון יום	1 כיתות (ביקוש לפרויקט) נדרש מעון יום (3 כיתות) ברמת השכונה	440 מ"ר שטח בנוי + 305 מ"ר חצר צמודה
גני ילדים	3 כיתות	1.0 דונם (נבנה ב-2 כיתות)
בתי כנסת	1 בינוי	0.5 דונם

**הנחיות עיריית תל אביב לשילוב מבני ציבור ומרחב ציבורי פתוח בעירוב שימושים**

**מהות הדוגמא**

מיועדות הן לנציגי העירייה והן ליזמים ולמתכננים. הן מפרטות מגוון רחב של התחומים כדי להבטיח תנאים נאותים לשטחים הציבוריים, הן בהקמה והן בהפעלה.

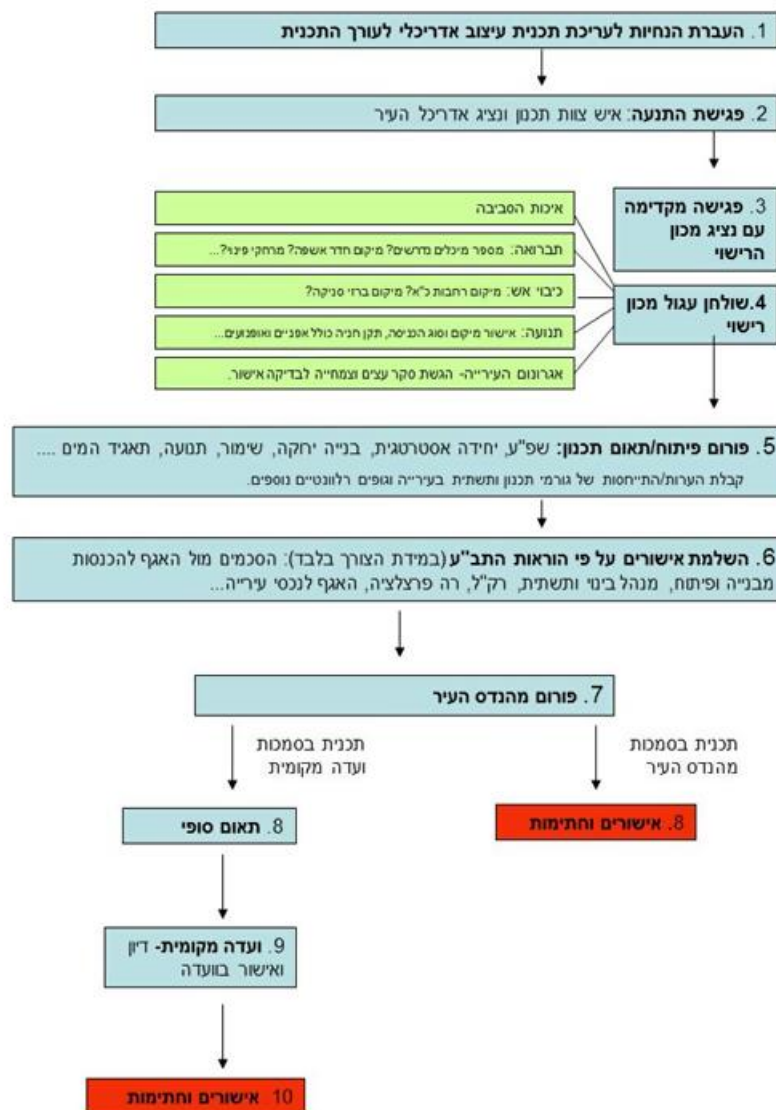
**רלוונטיות**

אפשרות לפיתוח הנחיות מסוג זה המותאמות לצרכים ולאתגרים בירושלים.

הנחיות לתכנון:			
סוג	נושא	תת-נושא	הנחיה
שטח למבנה ציבורי בנוי כחלק ממבנה סחיר	מהות השימוש		התכנית תכלול רשימה רחבה ככל האפשר של קבוצות שימושים ציבוריים (חינוך, רווחה, שירותים עירוניים, תרבות וכדומה) בהתאם למאפייני האזור, התכנית, והשטח הציבורי המוקצה בה. השימוש בפועל יקבע בעת הכנת תכנית העיצוב או היתר הבניה, על פי המלצת מהנדס העיר.
	שימוש סחיר נלווה לשימוש הציבורי		ניתן לאשר בתכנית עד 5% מסך כל השטח הבנוי הציבורי עבור שימושים התואמים את השימוש הציבורי.
	מיקום		סדר העדיפויות: 1. במבנה או אגף עצמאי. 2. בקומת הקרקע של המבנה הסחיר. 3. בקומת הקרקע של המבנה הסחיר בשילוב עם קומות שמעל. 4. בקומות העליונות.
	מיקום בתת הקרקע		יש להעדיף למקם שימושים לוגיסטיים בתת הקרקע. שימושים ציבוריים נוספים ימוקמו בתת הקרקע רק אם יובטחו לשביעות רצון מהנדס העיר התנאים לתפקוד נאות של השימוש הציבורי ותנאי פעילות ראויים למשתמשי.
	איכות		יש להבטיח שטח רציף ורגולרי ככל הניתן המאפשר תפקוד יעיל. לעניין זה, יש להבטיח כי גרעיני מגדלים, <b>ממד"ם</b> וכדומה לא יקטעו את השטח הציבורי הרציף. בתכנית הכוללת שטחי ציבור בנויים נרחבים (מעל 1,000 מ"ר) ניתן לשקול פיצולם בין מספר מבנים ובתנאי שהשטח הרציף לא יקטן מ-300 מ"ר עיקרי, וכל זאת עפ"י הנחיות הגורם העירוני הרלוונטי.
מזעור החיכוך עם השימושים האחרים		<ul style="list-style-type: none"> <li>יש להעדיף יצירה של כניסה ומבואה נפרדים, על מנת להבטיח גישה נוחה לציבור המשתמשים וצמצום ההפרעה ההדדית עם יתר השימושים.</li> <li>השטח הציבורי לא ימוקם בסמוך לשימושים <b>מטריים</b> כגון – כניסה ויציאה מחניון, אזורי תפעול, אזורי אצירה ופינוי אשפה, ארובות, פתחי</li> </ul>	



### תכניות עיצוב ופיתוח- תהליך העבודה ואישור



### הנחיות עיריית תל אביב

### לכתיבת תכניות עיצוב ופיתוח

#### מהות הדוגמא

הדוגמה מפרטת, בין היתר, תהליך התנעה, תיאומים מול גופי העירייה השונים, ניתוחים ומסמכים שיש לצרף ועוד.

#### רלוונטיות

הנחיות דומות בירושלים עשויות להסדיר ולייעל את תהליך הגשת תכניות וקידמון, תוך הבטחת שימוש יעיל בקרקעות לצרכי ציבור.

[נהלי עיריית תל אביב להליך](#)  
[בחירת מגרש למבני ציבור](#)  
[ותיאום בשלבי תכנון](#)

**מהות**

מפרטים, בין היתר, הליך של  
 איתור המגרש, בחינת  
 הפוטנציאל שלו, גיבוש המלצה  
 להחלטת מהנדס העיר.

**רלוונטיות**

הנחיות דומות בירושלים עשויות  
 לרשת את כל גורמי התכנון  
 בעירייה, לקראת קבלת החלטה  
 לגבי התאמת המגרש לצרכי  
 תושבי השכונה והעיר.



עדכון : 22 יוני 2017

סימוכין: 36204213

**הנדון: הליך בחירת מגרש וליווי תכנון מב"צ**

מפורט להלן פרוט של תהליך בחירת מגרשים למבני צ"פ ותאום בשלבי התכנון של המבנה.  
 המסמך מהווה השלמה ופרוט של נוהלי העבודה הקבועים במתודולוגיה העירונית לניהול פרויקטים, ואינו בא  
 במקומו.  
 מטרת המסמך לקבוע תהליכי עבודה שיאפשרו קבלת מירב הנתונים בשלבי איתור ובחירת המגרש ע"מ לקצר ולשפר  
 את תהליך התכנון.  
 כ"כ מוצעים דרכים לקביעת מעורבות גורמי מנהל הנדסה בתהליכי התכנון, הרישוי ולווי הביצוע.  
 הנוהל המפורט להלן יחול על תכנון מבני צ"פ אשר מקודמים ע"י אגף מבני ציבור ו/או חב' עירוניות וכן על פרויקטים  
 המקודמים ע"י קרן ת"א/ויצ"מ/נעמ"ת מועצה דתית וכיוצ"ב.

**1. איתור מגרש - שלב זה נערך ע"י היחידה לתכנון אסטרטגי וכולל:**

- א. בדיקת צרכי הלקוח וגיבוש הפרוגרמה למנהל החינוך, מינהל השירותים החברתיים אגף רובעים  
 ושכונות, מינהל קהילה, מו"ל לספורט וכד'. במידה ויערכו סיורים בשטח - יש לשלוח זימון  
 לאדריכל העיר ולצוות התכנון.
- ב. **איתור מגרש מתאים העונה על צרכי הלקוח מבחינת מיקומו, שטחו, השימושים הסמוכים,  
 ניהול סיכונים ראשוני, זמינותו הסטטוטורית והנכסית. בירור ותיאום מול צוות התכנון  
 והתייחסות לנתוני התכנון והמלצות הצוות. (תיאום מול הצוות יעשה באחריות נציג יח'  
 האסטרטגית)**
- ג. **הצגת המלצה להקצאת המגרש והפורגרה המוצעת להתייחסות ואישור מה"ע. (באחריות  
 היחידה האסטרטגית ובשיתוף איש צוות התכנון, נציג אדריכל העיר, נציג מבני צ"פ).**
- ד. ההמלצה על האתר המועדף יועבר לאישור מנכ"ל/סמכ"ל/  
 נוהל זה יחול גם על פרויקטים שאינם בהובלה/אחריות של אגף מבני צ"פ: קרן ת"א, ויצמנמות,  
 וחברות עירוניות.



## 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 בניין 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 בכנית 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 (חזית/ עורפי/ קרקע/ 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 לעיפחת מ-450 מ"ר או גודל שטח מבונה לא יפחת מ-300 מ"ר וכדומה/מזעור 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

הנחיות לעירוב שימושים ציבוריים

### מהות

סוגיות ואתגרים שעולים בעת שילוב של שירותי ציבור עם שירותים ושימושים אחרים בעיר

### רלוונטיות

מומלץ להתייחס לסוגיות אלו בעת פיתוח הנחיות לעירוב שימושים ציבוריים – ועל מנת ששטחי הציבור שיתוכננו במגרשים ציבוריים או בהקצאה מבונה יענו על דרישות תפקוד שונות של העירייה.

# רשימת בקרה

## (גרסת פיילוט)

# רשימת בקרה לתכנון וניהול מגרשים ציבורים

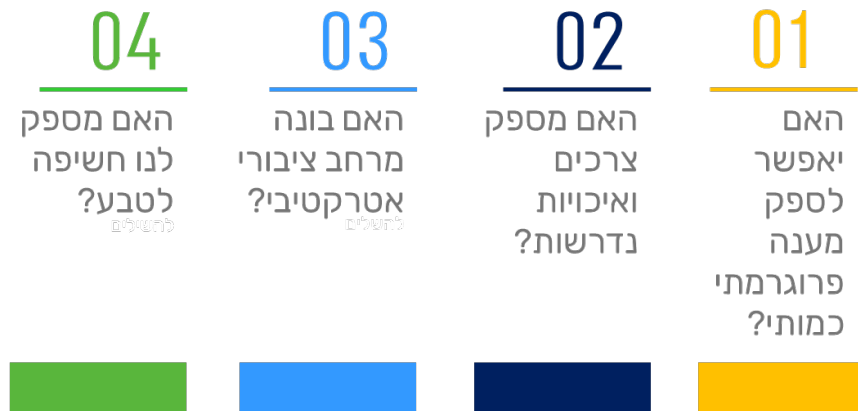
(פיילוט להרצת ניסיון)

## מטרת הרשימה

- **מתודה:** להציע שיטת עבודה מובנית הכוללת אמות מידה מקצועיות, להסדרת אופן הפיתוח ותכנון השימושים במגרשים
- **תכנון:** לספק בסיס לבדיקות נפחיות-אורבניות למיצוי מיטבי של פוטנציאל המגרש
- **ניהול עירוני:** לסייע בתיאום עבודת האגפים וגופי התכנון השונים, בשלבי התכנון השונים, לאור סט יעדים ברור.

## מבנה הרשימה

הרשימה כוללת 4 תחומים, עם כ-3-4 סעיפים/סוגיות לבדיקה בכל תחום, שיחד מאפשרים לבחון את פוטנציאל המגרש הפרוגרמתי הכמותי, ואת המענה האיכותי הנדרש נוכח הציפוף המוצע.



בכל אחת מהסוגיות לבדיקה כלול הפירוט הבא:

- **תיאור** היעד בבדיקת הסוגיה
- **שאלות מנחות** לבדיקה שהיעד מושג
- **דגשים לשלבי התכנון השונים** ולתפעול וניהול של נכס משולב
- **שותפים** שצריכים להיות מעורבים בבדיקה (לפיתוח יחד עם אגף תכנון עיר).



## הרציונל

- **רב ממדיות:** השגת ציפוף עירוני מצריך מעבר לתכנון רב-ממדי שיאפשר לנצל אותו משאב קרקע (המגרש הציבורי) לכמה צרכים שונים בו-זמנית, לרבות הקשר בין מגוון התכליות במגרש למרחב הציבורי הסמוך\בשכונה.
- **מיקוד בהקשרים:** בהתאם לעיל, על המערכת העירונית לבחון את מערך השירותים לתושב (ואת הקשרים ביניהם) בצורה מתכללת. למשל לצורך השגת נגישות נוחה למגרש הציבורי מכל רחבי השכונה. בעת תכנון המגרש יש לבחון הקשרים גם למרכיבים אחרים במרחב הציבורי (רחובות, גינות, כיכרות, שירותי מסחר).
- **הקשר המיוחד לטבע:** הציפוף מאתגר את הצורך בהיערכות מיוחדת לספק צורך ציבורי שהינו כמעט בגדר המובן מאליו בשכונות רגילות: החשיפה לטבע. העיר היום מבורכת בעצים, ירק ושטחי טבע, אך אלו נוטים להידחק הצידה בעת הציפוף. זאת על אף שהצורך בחשיפה לטבע רק עולה בסביבות מגורים צפופות, ונדרש להפגת לחצים ומתחים פסיכולוגיים, במיוחד בקרב אוכלוסיות שמבילות את מרבית זמנם בסביבת הבית. לאחרונה הולך ומתבהר שעבור פעוטות בפרט - הטבע משמש כ"בית ספר", כיוון שהחשיפה למגוון החומרים והגירויים הקיימים בטבע נדרשים להתפתחותם הרגשית, המוטורית, והקוגניטיבית התקינה.

## אופן השימוש ברשימה

- **ככלי עזר:** רשימת הבקרה היא כלי עזר. היא נועדה לוודא שהניתוחים התכנוניים ייעשו בצורה מקיפה ושיטתית, וכן לסייע בשלבים השונים של שרשרת הייצור בקבלת החלטות שיאפשרו למצות את פוטנציאל המגרשים הציבוריים.
- **בשלבי הייצור השונים:** קני המידה ואופי השימוש משתנים לפי השלב בשרשרת הייצור. למשל אפשר להיעזר ברשימה לבחינת מערך השירותים בתכנית מפורטת (תב"ע) בעת גיבוש חוות דעת מהנדס העיר וכן לבחון בעת ההקצאה והיתר הבנייה – שהתכנון המוצע ממצה את פוטנציאל המגרש הספציפי.
- **רשימה "חיה":** הרשימה נועדה להכניס לשימוש סוגי ידע מצטבר (ולא מושלם) שיכול לסייע בתכנון ועירוב שימושים של מגרשים ציבוריים. זאת, מתוך תפיסה שגם נרוויח את הידע הקיים מהר יותר, וגם שהידע והניסיון המצטברים מהשימוש שלו בעבודה היומיומית - הם שיאפשרו את שיפור ושכלול הרשימה. לפיכך, בדומה למדדים ורשימות בקרה אחרות בעולם (כמו LEED-ND ו-TOD), מוצע להטמיע ולהכניס רשימת פיילוט להרצה בשלב ראשון, ולשכלל ולעדכן את הרשימה על סמך משוב והיון חוזר מעת לעת.

# 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 ושב"פ:** יעול המענה הפרוגרמטי על ידי יצירת זיקה בין שב"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

# מיצוי פוטציאל כמותי

## האם יאפשר לספק מענה פרוגרמתי כמותי?

# 01 מענה כמותי

מה הדגשים לניתוח פוטנציאל 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 ליעל 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 מבונים מתחת 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 בשלביה, לרבות פיתוח המגרש בהתאם, והסדרת אופן תפעול ואחזקה של כניסות נפרדות ומעליות משותפות</li> </ul>
<b>1.4 מינוף קשרים בין שב"צ ושב"פ</b>	זיהוי הזדמנויות ליעול המענה הפרוגרמטי על ידי יצירת זיקה בין שב"פ ושב"צ.	<ul style="list-style-type: none"> <li>האם ניתן לתת מענה לצרכים פרוגרמטיים שדורשים חשיפה לשטחי חוץ בשטח ציבורי פתוח (שב"פ) סמוך?</li> <li>האם ניתן לנצל את הטופוגרפיה ליצירת שב"פ \ שב"צ "יש מאין" (ראו סעיפים 4.2 ו 4.3)?</li> <li>האם יש הזדמנות להסב/ להשמיש 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 והמבונים 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 לשב"פ</li> <li><b>תפעול:</b> הבטחת פתיחת שערים והסדרים לתחזוקה, ביטוח וכדו' לשימוש השוטף</li> </ul>



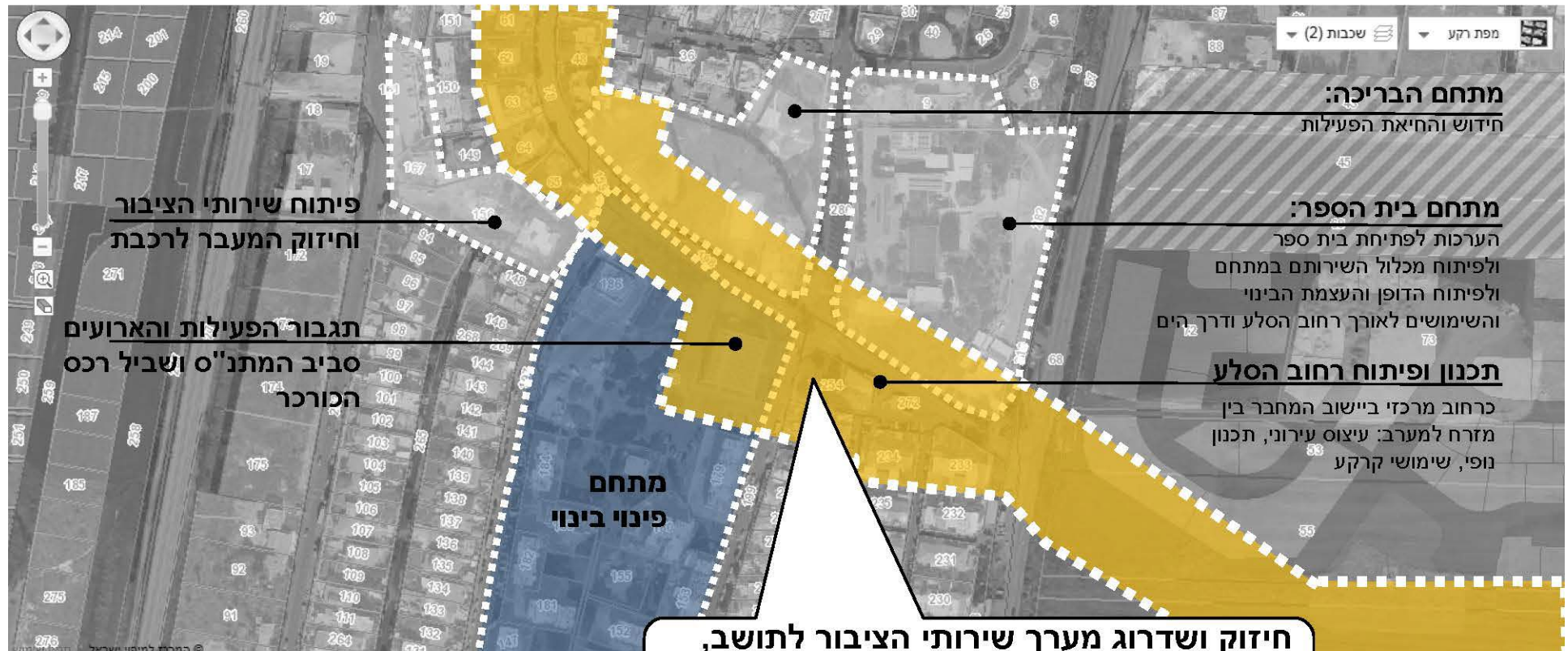
- דוגמה לניתוח רמות המרכזיות של מערך הרחובות ביישוב באזור חיפה.
- הניתוח מאפשר לזהות אזורים בעלי פוטנציאל לציפוף ועירוב שימושים שבתכנון נכון יכולים להיות נגישים לכמות האנשים הגדולה ביותר.
- הניתוח זיהה מקבץ מגרשים ציבוריים שממוקמים באזור מרכזי מאוד (באליפסה) ובעלי פוטנציאל ציפוף ועירוב גבוהה.
- רצוי למנף את הפוטנציאל הזה לרכז מגון שירותים ושירותים מושכי קהל במקום.





## ...המשך מדף קודם

זיהוי אזור המרכזיות איפשר לקבל החלטות על ריכוז וחיזוק מערך השירותים לתושבים – שמתחיל במגרשים הציבוריים (בלבן)



חיזוק ושדרוג מערך שירותי הציבור לתושב, באזורים שקל ונוח להגיע אליהם ברגל, הם צעד מרכזי בהיערכות לתהליכי ציפוף

## 1.1 מינוף פוטנציאל העירוב

## זיהוי מרכזיות המגרש והתפקיד שלו במערך הארובני

בדוגמה הבאה. מיקום המגרשים בקונטקסט השכונתי ורמת המרכזיות שלהם סייע לקבל החלטות משמעותיות על התכנון הפיזי של המתחם ועל היקף וסוג התכליות שרצוי למקם בהם

מומלץ למקם מגוון שירותים וכן שירותים מושכי קהל באזורים בעלי מרכזיות גבוהה (רחובות מסומנים באדום)

מומלץ להפנות כניסות ושימושים שמשמשים לאורך כל היום לרחוב בעל המרכזיות הגבוהה ביותר (כתום) ולהקפיד על בינוי קומפקטי שיצר דופן רחוב (ראו סעיף 3.1)

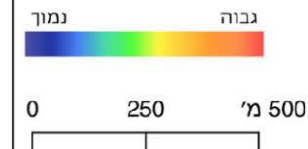
מקרא:

- שבילים
- רחובות
- תחנת תחצ ברחוב ראשי
- תחנת תחצ ברחוב מקומי
- יעוד פתוח
- יעוד מסחרי
- חזית מסחרית

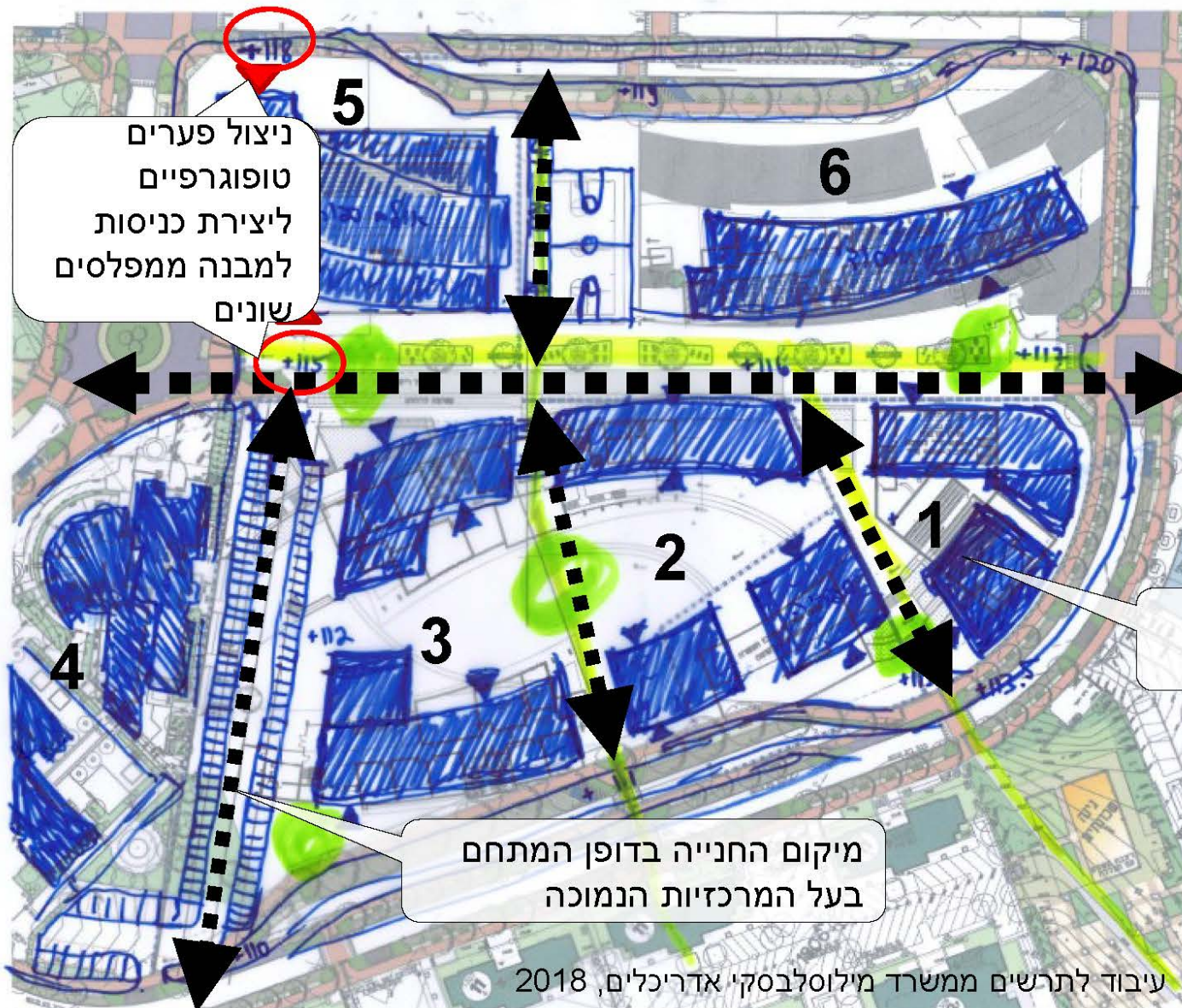
נגישות רגלית ישובית  
למבני ציבור:

- נמוכה מאד
- בינונית
- גבוהה

רמת הנגישות הרגלית של הרחובות:







ניתוח הקשרים לסביבה  
חילק את השטח הגדול  
ליחידות תפקוד שונות –  
שניתן לפתח ולחדש  
בשלבים שונים. ומדגים  
כיצד למנף פערים  
טופוגרפיים כדי ליצור  
כניסות נפרדות שיאפשרו  
לשלב שילוב שירותים  
שונים זה על גבי זה  
(ראה סעיף 1.3)

מיקום החנייה בדופן המתחם  
בעל המרכזיות הנמוכה

מיקום החנייה בדופן המתחם  
בעל המרכזיות הנמוכה



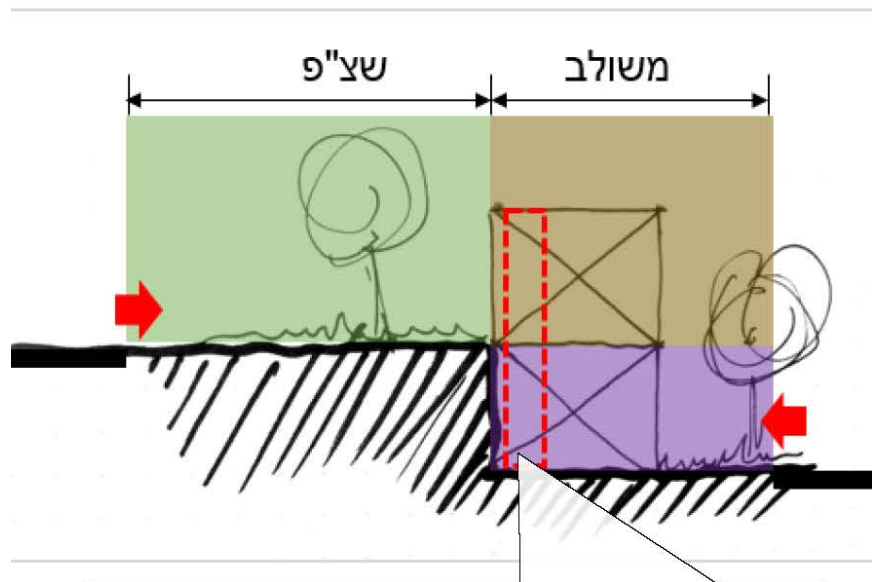




### 1.3 מינוף פערים בטופוגרפיה

### זיהוי הזדמנויות לשילוב מספר שירותים במגרש

דוגמה לפוטנציאל הקיים בתכנון רב-מפלסי להוספת תכליות ולניצול טוב יותר של המגרש, ובמקביל לשיפור איכות השירות והמרחב הציבורי



ריכוז וריבוד שירותים זה על גבי זה מאפשר ליצור מעברים נוחים יותר מעל פערים טופוגרפיים (ראו סעיף 2.2) וגם לרכז שירותים לתושב במקום אחד (ראו סעיף 2.3)



שילוב מסחר בקומת המסד של מגרש ציבורי מרובד יכול להפוך קיר אטום, שלא נעים ללכת לידו (ראו סעיף 3.1) לנכס מניב לעירייה

מצב קיים: מתוכנן מעון יום (כוכב צהוב) לצד שצ"פ באזר טופוגרפי קשה. יוצר שצ"פ מבוטר ולא איכותי גישה למעון היום



פתרון אפשרי: תכנון משולב של שני המגרשים יאפשר ליעל את הקרקע, לשפר את איכות השצ"פ על ידי הוספת תכליות נוספות (ראו סעיף 4.2) + לשפר נגישות לשירותי הציבור במקום שבו היה פער טופוגרפי (סעיף 2.2).

# איכות שירותי הציבור

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

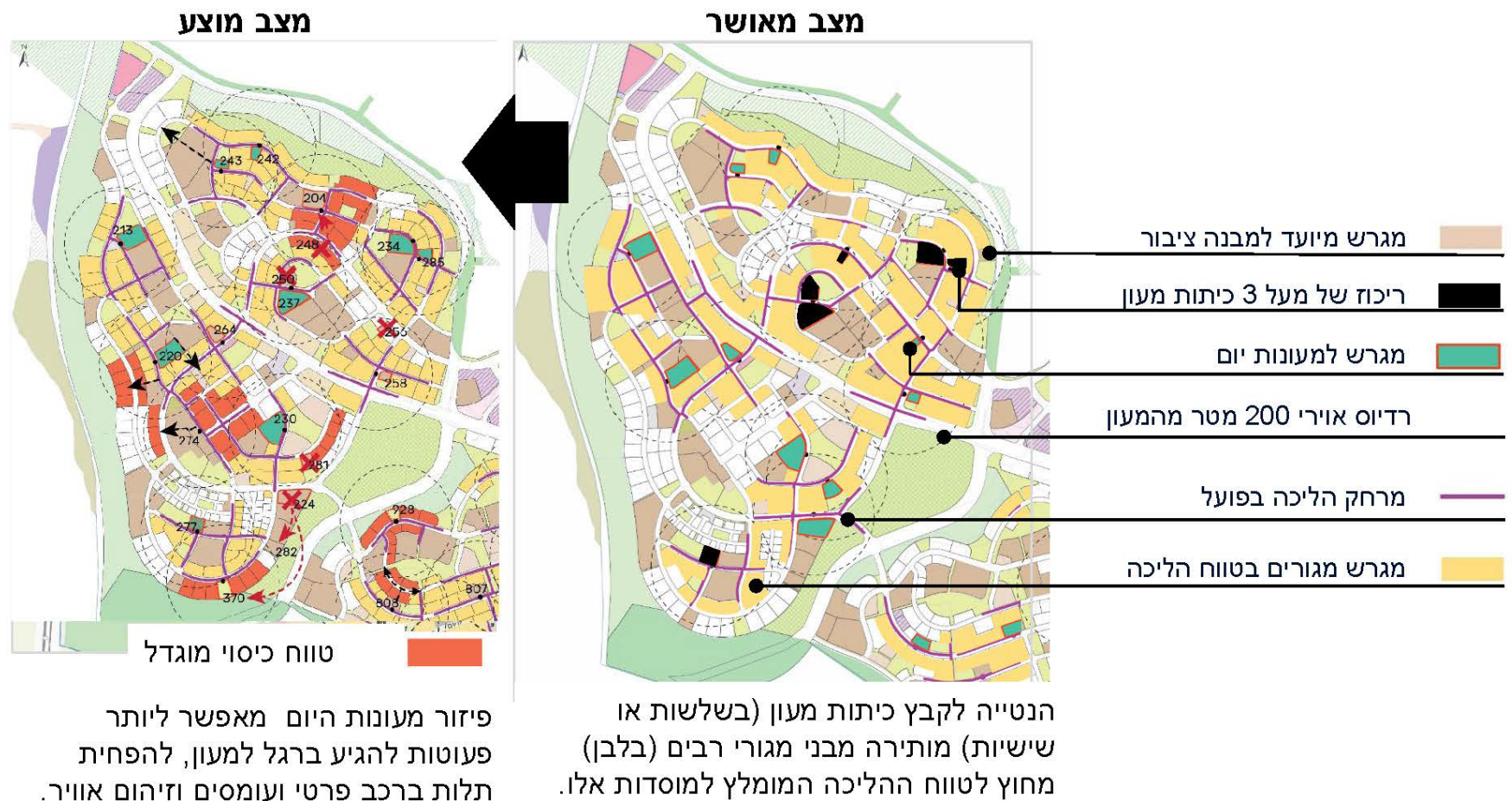


סוגיה לבדיקה:	תיאור:	שאלות מנחות	דגשים לשלבי תכנון
<b>2.1 פריסת שירותי הציבור</b>	פריסת השירותים כדי לאפשר לתושבים להגיע בנוחות ברגל	<ul style="list-style-type: none"> <li>האם פרסנו את שירותי הציבור באופן שמאפשר למשתמשים השונים להגיע בנוחות ברגל?</li> <li>האם בחנו את מרחקי ההליכה המומלצים לשירותים שונים (מעונות יום, גני ילדים, גינות משחק, בתי ספר וכו')?</li> <li>האם מיקמנו תכליות וכניסות באופן שממקסם נוחות ונגישות לסוגי השירותים השונים (ראו סעיף 1.4 ו 2.2)?</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ <b>מדיניות ותב"ע:</b> בדיקת מיקום ופריסת מערך השירותים</li> <li>■ <b>הקצאה והיתר בניה:</b> הקצאה ובחירת התכליות בהתאם למיקום שלהם</li> <li>■ <b>תפעול:</b> וידוא חיוניות התכליות והשירותים, ועדכון מעת לעת</li> </ul>
<b>2.2 דרכי הגעה</b>	שיפור מערך ההליכה הרגלי לשירותי הציבור	<ul style="list-style-type: none"> <li>האם בדקנו את נוחות מערך ההליכה הרגלי ודרכים לשפר אותו?</li> <li>האם זיהינו ושמרנו על מעברי הולכי רגל (פורמלים ולא פורמלים)?</li> <li>האם תכננו קיצורי דרך ומיקמנו כניסות בצורה נוחה?</li> <li>האם אפיינו סביבה בנויה ומרקם אורבני נעים ונוח להולכי רגל שיתמוך בהליכה מקוצרת עבור מגוון האוכלוסיות שמתניידות בעיקר ברגל?</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ <b>מדיניות ותב"ע:</b> בחינת מערך ההליכה הרגלית</li> <li>■ <b>הקצאה והיתר בניה:</b> בדיקת קיצורי דרך אפשריים בתחום המגרש</li> <li>■ <b>תפעול:</b> גיבוש הסדרי תפעול ושמירה מתאימים שיאפשרו שימוש בפועל של קיצורי הדרך</li> </ul>
<b>2.3 מיצוי צרכים שונים במקום אחד</b>	תכנון מגוון שירותים סמוכים כדי לאפשר מיצוי צרכים שונים באותו מקום	<ul style="list-style-type: none"> <li>האם בחנו דרכים לשפר ולהעשיר את מצאי השירותים הקיימים (ורמת הנגישות אליהם), למשל על ידי מיקום שירותי ציבור משלימים מסוגים שונים זה לצד זה?</li> <li>האם מינפנו את שירותי הציבור כדי להעשיר את מערך השירותים הכולל לתושב ואיפשרו לשירותים נוספים (מסחריים, ועיסקיים) להתמקם במקום?</li> <li>האם תכננו את מגוון השירותים (הציבוריים והמסחריים) סביב מרחב ציבורי אטרקטיבי ומזמין שיעודד שהייה במקום ויאפשר לתושבים לעבור בקלות ובנוחות בין שירות אחד לשני?</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ <b>מדיניות ותב"ע:</b> מיקום ופריסת אשכולות השימושים והגדרת אסטרטגיית ניידות תומכת (ממוקדת הולך רגל)</li> <li>■ <b>הקצאה והיתר בניה:</b> תכנון בינוי שמאפשר זיקה בין השימושים וכן מרחב ציבורי תומך</li> <li>■ <b>תפעול:</b> גיבוש הסדרים לשיתוף פעולה (ציבורי-ציבורי, ופרטי-ציבורי) בתפעול ותחזוקת המבנים ומרחבי הציבור המשולבים</li> </ul>
<b>2.4 כיווני אוויר ואור</b>	תכנון שיספק כיווני אוויר ואור טובים לשירותים שזקוקים לכך	<ul style="list-style-type: none"> <li>האם זיהינו תכליות שזקוקות לכיווני אוויר ואור מיטביים, לעומת כאלו שיכולות להתמקם בחללים פנימיים יותר?</li> <li>האם יצרנו תנאים במגרש שיאפשרו לספק כיווני אוויר ואור לשימושים שזקוקים לכך?</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ <b>מדיניות ותב"ע:</b> יצירת תנאים במגרש להספקת כיווני אוויר ואור לשימושים הרלוונטיים</li> <li>■ <b>הקצאה והיתר בניה:</b> תיעדוף השימושים הרגישים יותר בזמן התכנון ומיקום התכליות במגרש</li> <li>□ <b>תפעול</b></li> </ul>

## 2.1 פריסת שירותי הציבור

## דוגמה לפריסת שירותים באופן שמאפשר להגיע בנוחות

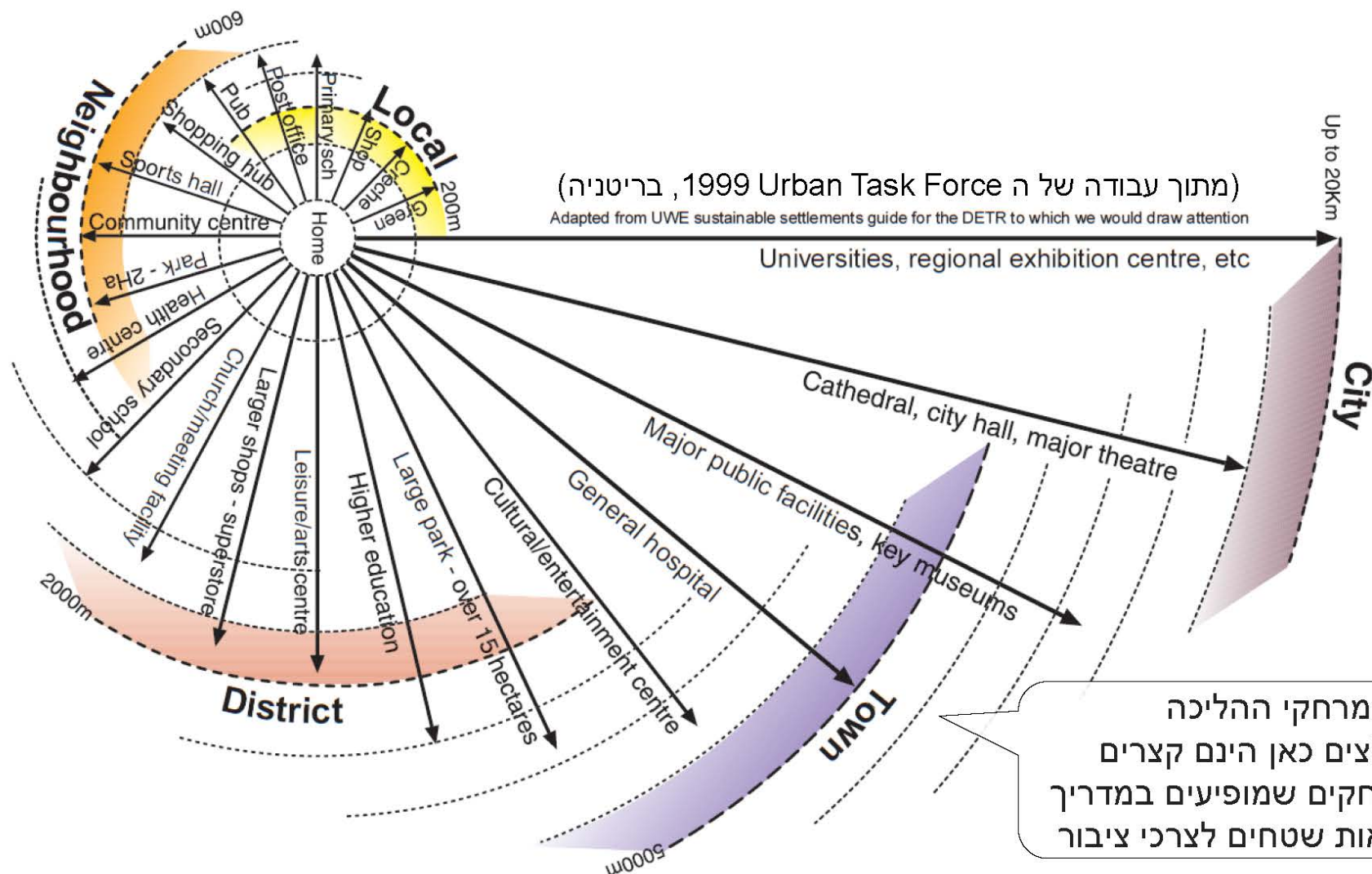
דוגמה לפרישת מעונות יום כדי להגדיל נגישות נוחה ברגל. מרחק הליכה מומלץ לאוכלוסיית היעד שמגיע למעונות היום הינו 150-200 מטר \*



## 2.1 פריסת שירותי הציבור

## מניפת מרחקי הליכה מומלצים

ספירלה שמתארת מרחקים מומלצים למגוון שירותים ונוחיות בהתאם לאוכלוסיית היעד המשתמשת בשירות

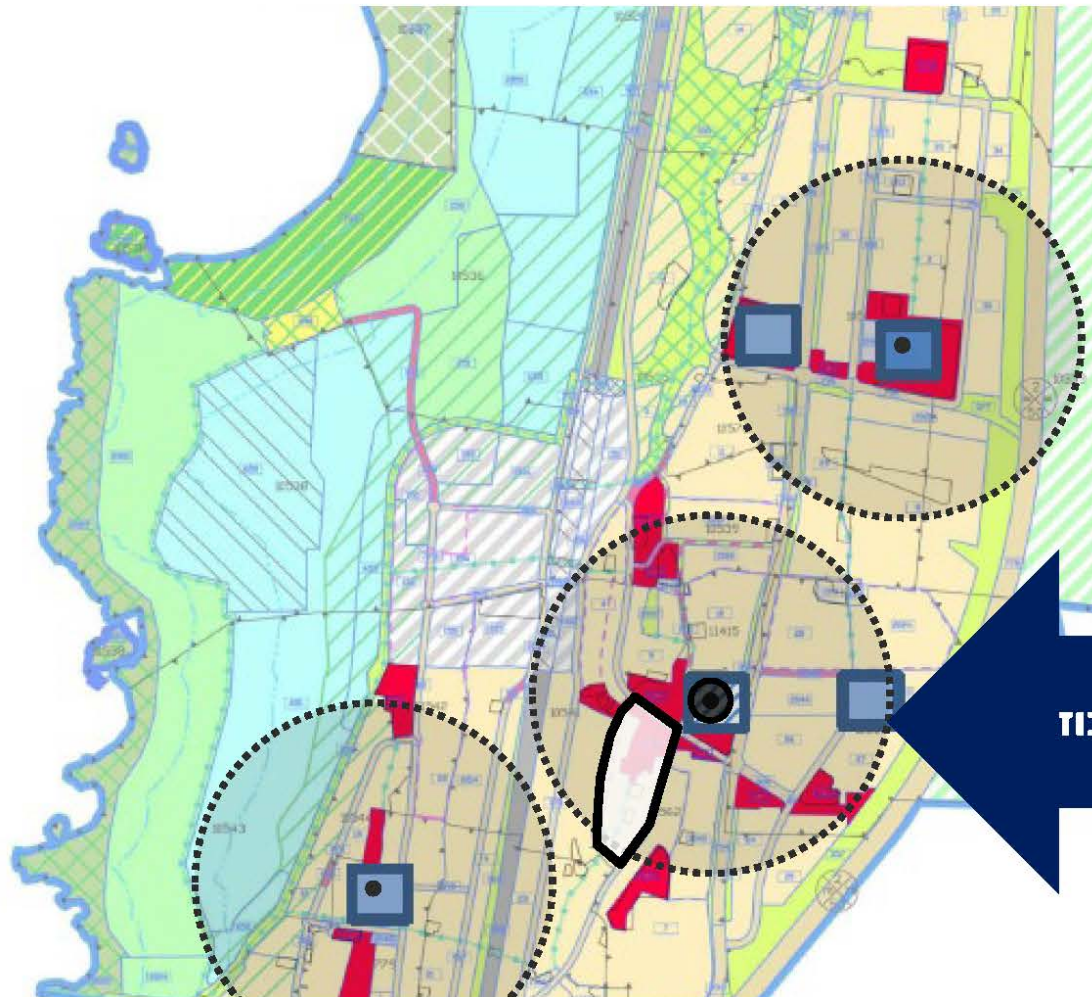




## 2.1 פריסת שירותי הציבור

## דוגמה לפריסת מערך בתי הספר באופן שאפשר להגיע בנוחות

דוגמה לבדיקה פשוטה שבחנה חלופות למיקום בית ספר יסודי לפי כמות הילדים שצפויים לגור במרחק הליכה ממנו. בעקבות הבדיקה הוחלט לשנות את המיקום שבו יפותח בית הספר הבא



**בית הספר מוקם סמוך לשכונת התחדשות שצפויה להכיל את ריכוז הילדים הגדול ביותר בישוב**

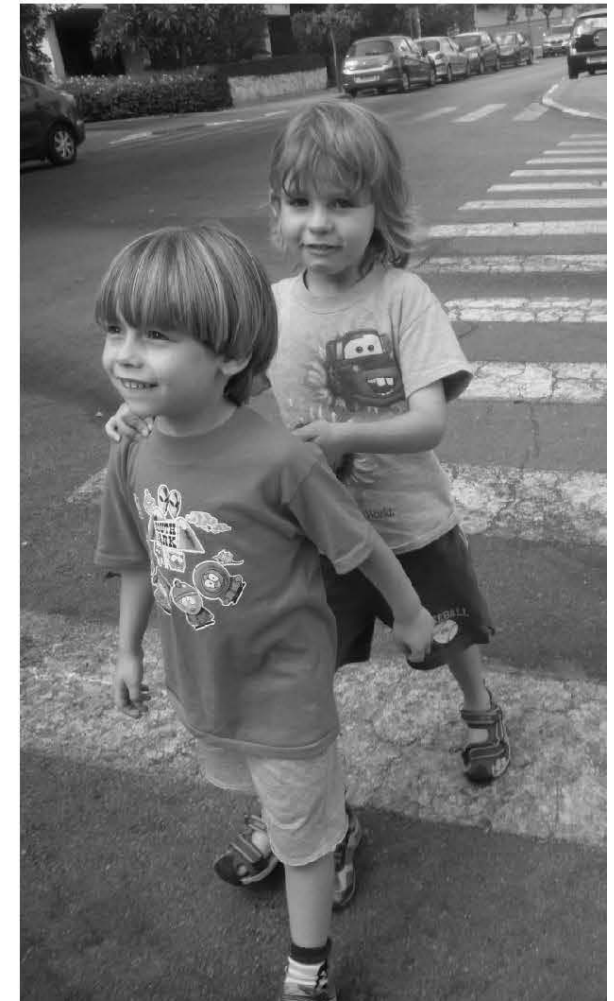
פריסת בתי הספר יכול גם לסייע בחיבור בין מרקם ישן וחדש ולעודד הליכה ברגל

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



## למה מרחקי ההליכה לשירותי הציבור חשובים?

### 2.1 פריסת שירותי הציבור



#### 01 איכות הצפיפות

מימוש היתרונות של חיים בצפיפות גובהה, ומזעור השלכות שליליות המזהות עם עומסי תנועה ממונעת

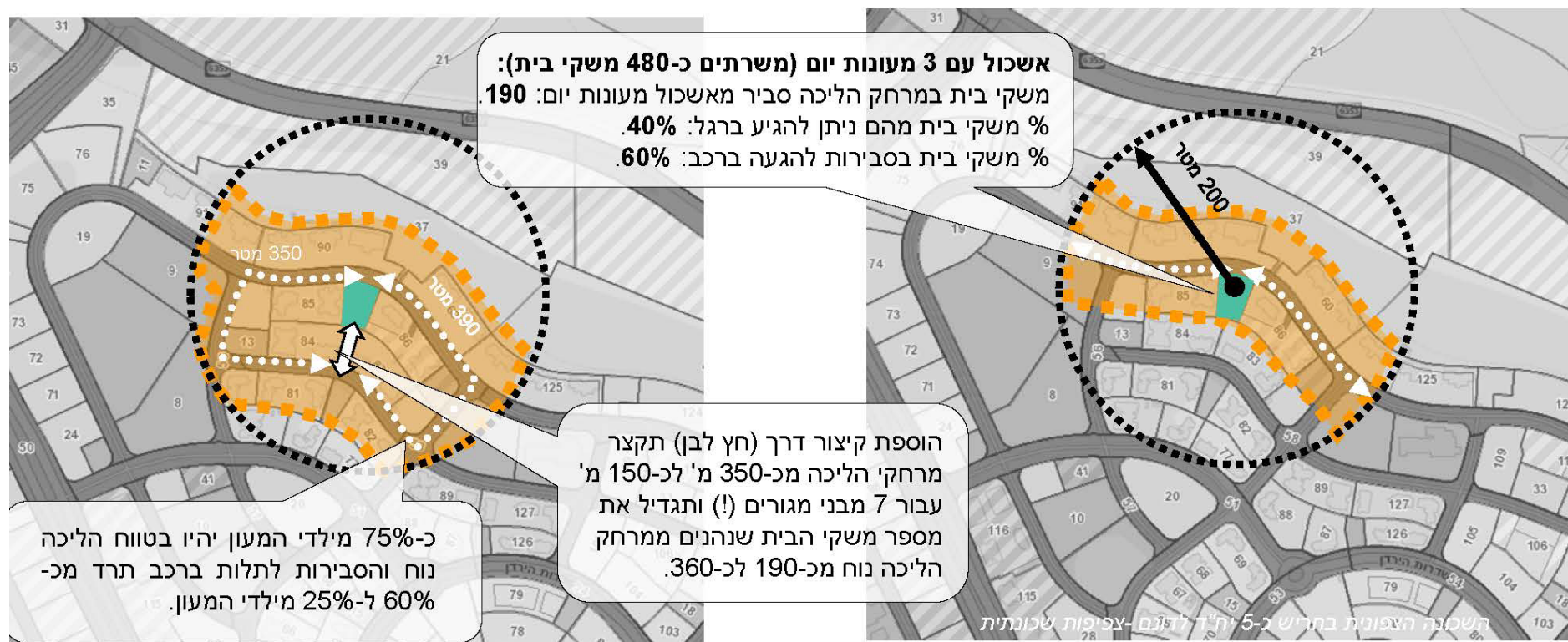
#### 02 פרגמטית

התאמת השירות לאוכלוסיית היעד: מירב צרכני שירותי הציבור הינם הולכי רגל (פעוטות וילדים)!

#### 03 חברתית

מתן שירות נוח, נגיש וזמין לאוכלוסיות הפגיעות ביותר: ילדים, קשישים, ומשקי בית שאין בבעלותם רכב

מרחק ההליכה הנוח ליעדים שישרתו פעוטות (150-200 מטר) מושפע מאוד ממערך הרחובות והשבילים. יש הבדל בין המרחק האווירי התיאורטי לבין המרחק שעלינו ללכת בפועל ברחובות ובמשעולים המתוכננים.



חשיבה מראש על מעברים שיאפשרו לקצר מרחקי הליכה למעון (בטורקיז): מימין, בניי המגורים שנמצאים בטווח הליכה של 200 מטר (בכתום) מהמעון. משמאל, כמות הבניינים שיכלו להגיע ברגל למעון לו תוכנן מעבר הולכי רגל מעורף המגרש



קיצורי דרך עשויים להיות מה שיהפוך הליכה רגלית ארוכה ומייגעת, למשימה נוחה וקצרה (בפרט לצרכני שירותי החינוך). תועלת נוספת עקיפה היא לבריאות הציבור: הפחתת נסיעות ברכב וההשלכות השליליות של זיהום ועומסים (מבין החששות הגדולים מתהליכי ציפוף).



**הבעיה:** תכניות רבות חוסמות מעברים לא פורמאליים חשובים

**הפתרון:** מיפוי מערך שבילים קיימים, שמירה עליהם ותגבור בקיצורי דרך נוספים לפי הצורך

## 2.2 דרכי הגעה

דוגמה מעיר שבה מעבר לא פורמאלי כמעט נחסם בתב"ע חדשה

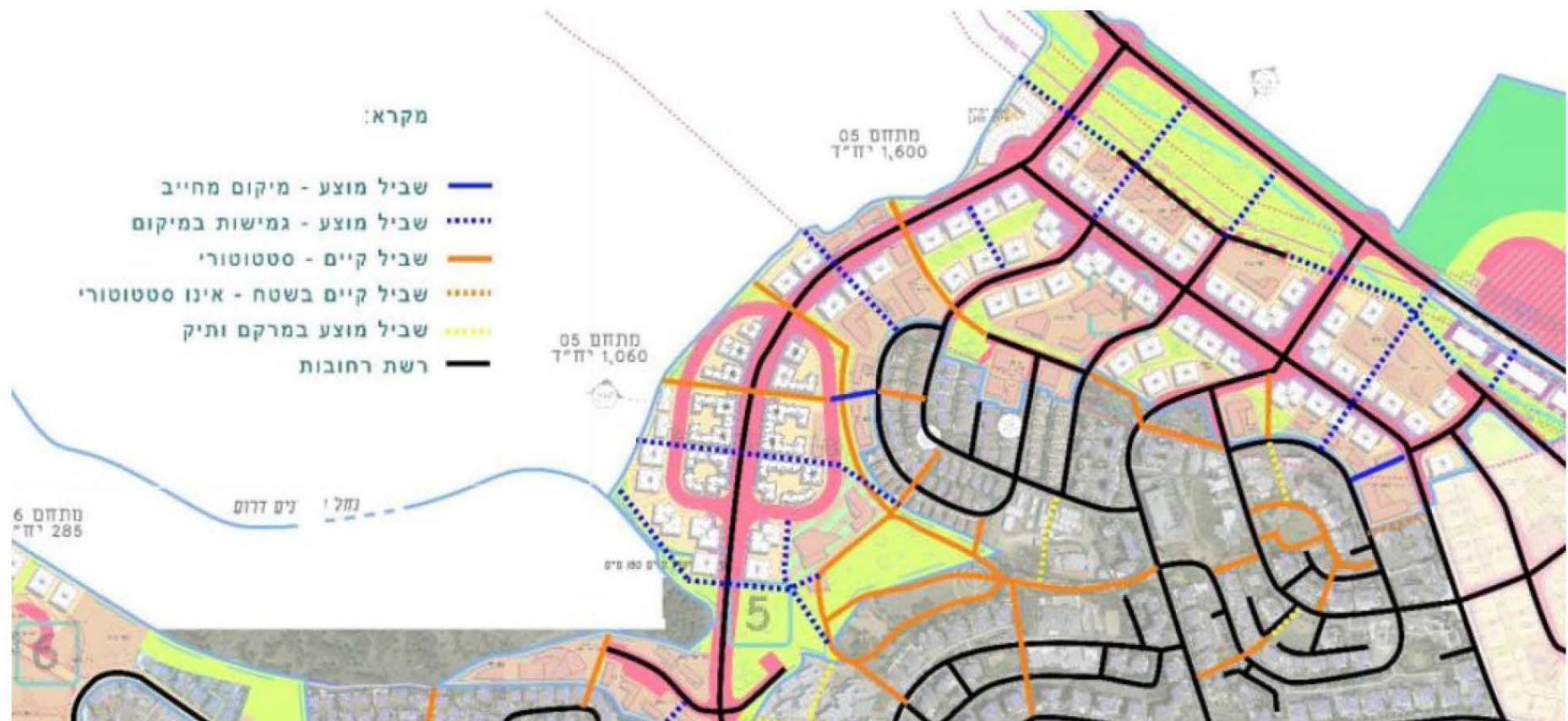


בצהוב מעבר קיים דרך מבנה  
ציבור אחר (ישיבה) לגני ילדים  
(בכוכב צהוב)  
בלבן – מרחק ההליכה שצריך  
היה ללכת עם פעוטות לו  
נחסם המעבר

המלצות:  
על תכנית הפיתוח למתחם להראות  
מעברים וקיצורי הדרך.

יש לתת שיקול דעת למהנדס העיר,  
בעת מתן היתר בנייה לדרוש זיקת  
מעבר לציבור דרך מגרשי מגורים  
סמוכים



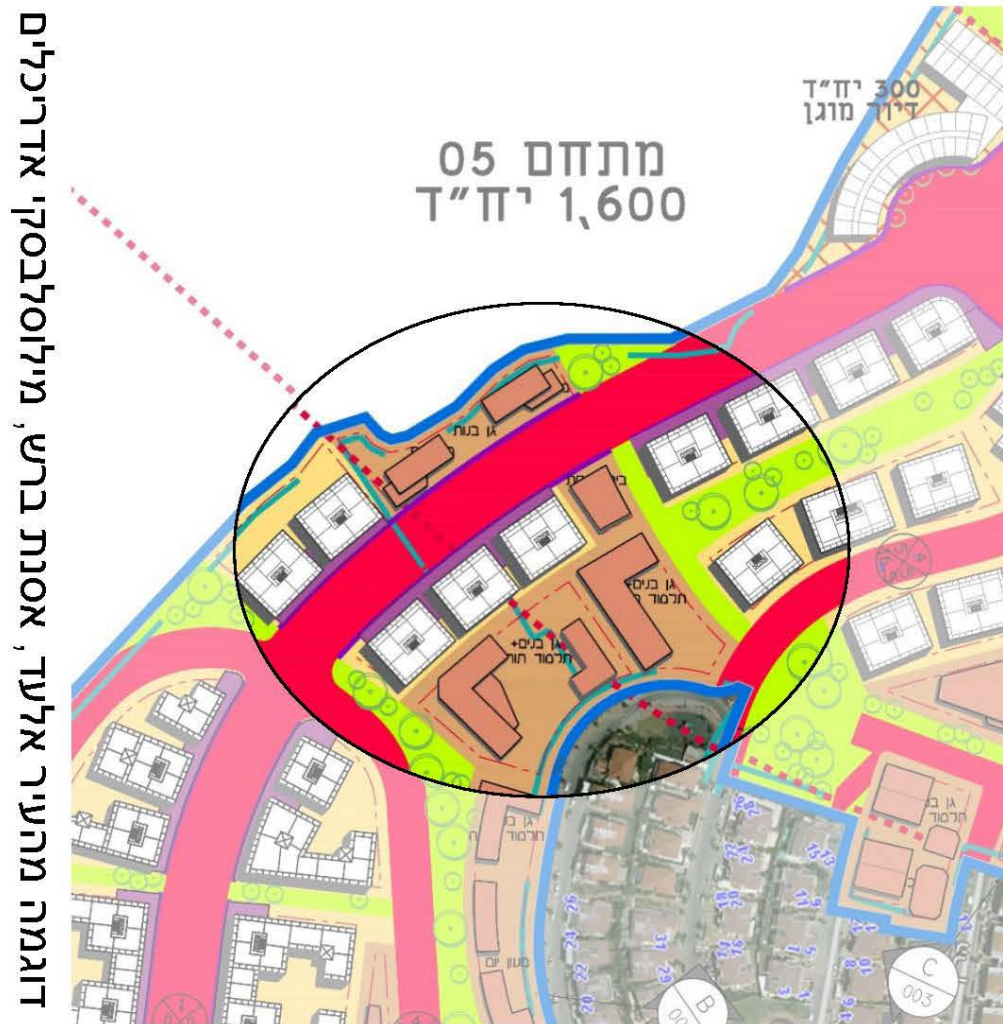


מיפוי המערכת בכללותה כולל המעברים והקיצורים הלא פורמאליים: מסמנת בבירור מה קיים (בכתום ובשחור) ומאפשר למתכננים: (א) לדעת על מה לשמור בפיתוח העתידי ואיך לחבר שכונות חדשות לשכונות ותיקות. (ב) לזהות מקומות בהם מרחקי ההליכה למוסדות הציבור ארוכים מידי ולהוסיף מעברים מומלצים (כחול) כדי לקצר מרחקי ההליכה ולשפר את מערכת ההליכה הרגלית לשירותי הציבור. ניתן להשתמש ככלי עבודה - כדי לעגן מעברים חשובים בתשריט, ו/או כנספח מנחה למעברים שיש להטמיע בשלב תכנון הבינוי והפיתוח. ו/או כחלק מפרוגרמה רובעית לצרכי ציבור.

### 2.3 מיצוי צרכים שונים במקום אחד

**ריכוז מגוון שירותים כדי לאפשר מעבר נוח ביניהם**

מיקום שירותי ציבור מסוגים  
שונים במשולב עם שירותים  
מסחריים זה לצד זה  
מאפשר לתושבי הסביבה  
למצות את מגוון הצרכים  
היומיומיים באותו מקום, ללא  
צורך לנסוע ברכב.

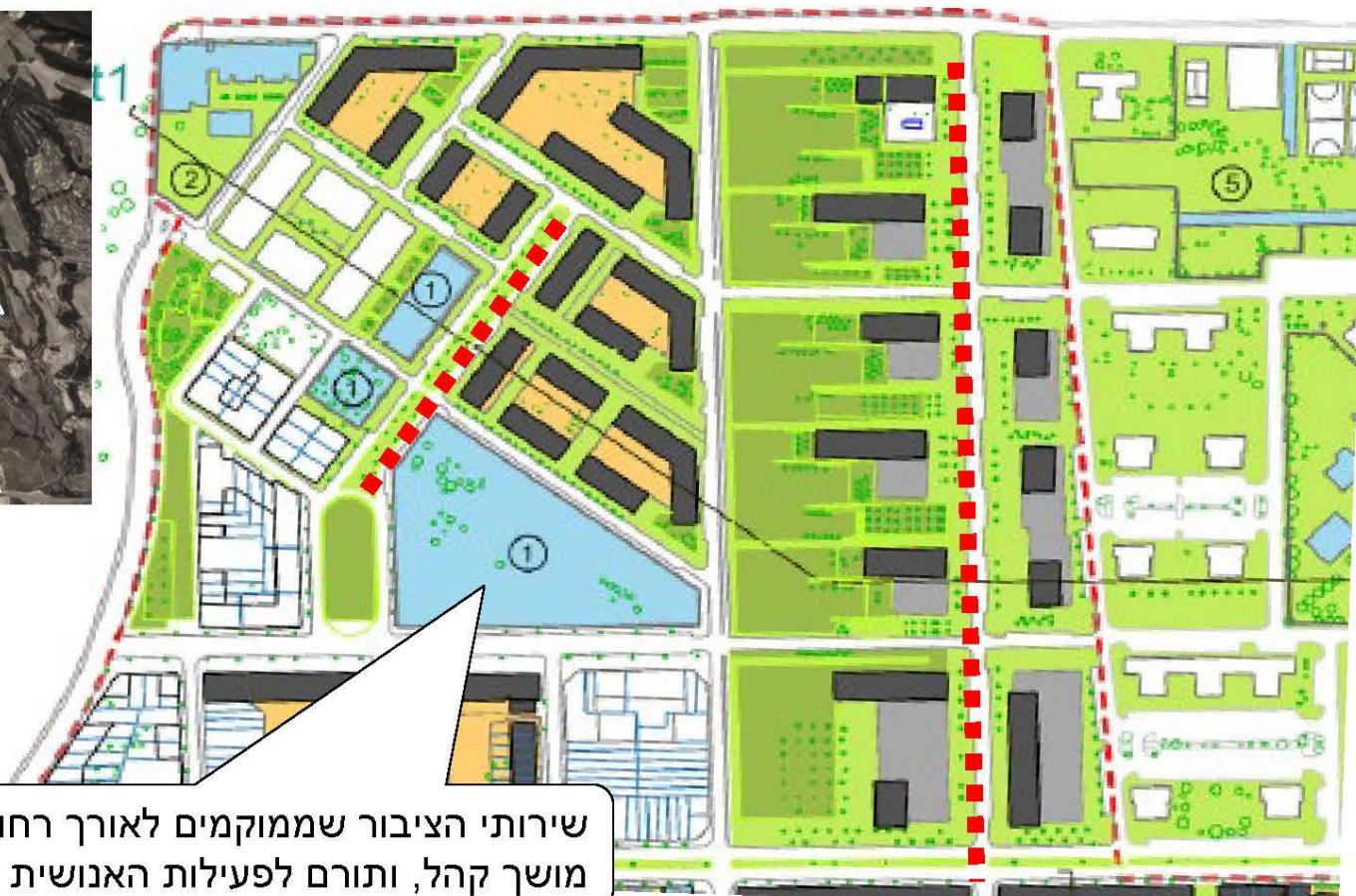




## 2.3 מיצוי צרכים שונים במקום אחד

## מינוף שירותי הציבור כדי להעשיר את מערך השירותים הכולל לתושב

בדוגמה מקטלוגיה שירותי הציבור (בתכלת) תוכננו לאורך רחוב מסחרי (קו אדום מקווקו) באופן שמאפשר למצות שירותים שונים באותו מקום





## תכנון מגוון השרותים סביב מרחב ציבורי אטרקטיבי ומזמין

## 2.3 מיצוי צרכים שונים במקום אחד

דוגמה לרה-ארגון של מגוון השרותים סביב מרחב ציבורי אטרקטיבי



GSHEN

הפניית "הפנים" של מבני הציבור לציר הולכי הרגל המרכזי



שירותי הציבור (חום) והמסחר  
(אדום) מאורגנים לאורך משעול  
הולכי הרגל, הגינות או הרחוב



## הסביבה האורבנית

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

# הסביבה האורבנית

## האם תכנון מגרשי הציבור תורם להערכות השכונה לציפוי: לבניית מרחב ציבורי איכותי, לשיפור הניידות בשכונה, ולחיזוק והעשרת מערך השירותים הכולל לתושב?

סוגיה לבדיקה:	תיאור:	שאלות מנחות	דגשים לשלבי תכנון
<b>3.1 המרחב הציבורי</b>	תכנון הבינוי הציבורי באופן שיסייע לבנות ולפתח מרחב ציבורי מזמין ואטרקטיבי	<ul style="list-style-type: none"> <li>האם בחנו את ההקשרים האורבניים סביב המגרש ותכנונו בינוי ונוף שיתערו בסביבה?</li> <li>האם מקסמנו את החזיתות הפעילות (כניסות, חלונות) שפונות למרחב הציבורי ומזערנו גדרות וקירות אטומים?</li> <li>האם תכנונו את הכניסה ביחס נכון למרחב הציבורי?</li> <li>האם תכנונו את השטחים הפתוחים במגרש באופן שיוכלו להשתלב ולתפקד ברצף עם המרחב הציבורי מחוץ למגרש? (תיאום גבהי פיתוח, כניסות, שערים שנפתחים באירועים או בשעות יום שונות)?</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>מדיניות ותב"ע:</b> לאפשר קווי בניין 0, להגדיר ולתאם מפלסי כניסה למבנים כהמשך ישיר לרחוב ולמרחב הציבורי</li> <li><b>הקצאה והיתר בניה:</b> שילוב מגוון שירותי ציבור במגרש, כולל תכליות שלהן זיקה למרחב הציבורי, הפניית חזיתות ושימושים מחוללי פעילות כלפי המרחב הציבורי ותכנון נוף ומפלסי פיתוח שיאפשרו אינטגרציה מלאה למרחב הציבורי</li> <li><b>תפעול:</b> תיאום בין אגפים שונים כדי לאפשר "לפתוח" את השימוש במגרש למגוון פעילויות בשעות היום השונות</li> </ul>
<b>3.2 ניידות וקשרים אורבניים</b>	מינוף מבני הציבור לשיפור מערך הניידות בשכונה	<ul style="list-style-type: none"> <li>האם בחנו את מקום המגרש בהקשר לשלד הרחובות והמעברים שמאפשר להתנייד בשכונה (בדגש על הולך הרגל)?</li> <li>האם תכנונו את המגרש באופן שיתחבר לשלד ההליכה הקיים?</li> <li>האם תכנונו חיבורים ומעברי רגל נוחים דרך המגרש?</li> <li>באזורים משופעים: האם מינפנו את התכליות והבינוי במגרש כהזדמנות לגשר על פערים טופוגרפיים?</li> <li>האם מיצינו הזדמנויות שמאפשרות לתושב לעבור בקלות ונוחות בין שירותים שונים כדי למצות מירב צרכיו היומיומיים במקום אחד (ראו סעיף 2.3)?</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>מדיניות ותב"ע:</b> פיתוח אסטרטגיית ניידות שמתעדפת הולכי רגל וסימון בתכנית של הזדמנויות לקיצורי דרך</li> <li><b>הקצאה והיתר בניה:</b> לוודא שתכנון המבנה לוקח בחשבון את המעבר כחלק מהצרכים הפרוגרמטיים ומציע תכנון שיאפשר שימוש מרבי בשעות היום השונות.</li> <li><b>תפעול:</b> גיבוש הסדרי תפעול ושמירה כדי לאפשר שימוש במעברים נוחים</li> </ul>
<b>3.3 עוגנים קהילתיים</b>	זיהוי ושמירה על מקומות ייחודיים בקהילה	<ul style="list-style-type: none"> <li>האם זיהינו גינות ציבוריות או מרחב ציבורי פעיל במיוחד?</li> <li>האם שוחחנו עם תושבים וזיהינו עוגנים ומקומות מפגש פעילות בעלי משמעות לקהילה או לקבוצות אוכלוסייה מסוימות?</li> <li>האם שילבנו וחיזקנו עוגנים אלו בתכנית החדשה?</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>מדיניות ותב"ע:</b> זיהוי עוגנים קהילתיים והטמעה שלהם בתכנון החדש</li> <li><b>הקצאה והיתר בניה:</b> תכנון בינוי שמאפשר זיקה בין השימושים וכן מרחב ציבורי תומך</li> <li><b>תפעול:</b> יצירת תנאים והסדרים לפיתוח ואחזקה עוגנים קהילתיים חשובים</li> </ul>

האם מבני הציבור מעורים במרחב הציבורי?

להבדיל, NYU, מורכבת מאוסף מבנים שמעורים לגמרי במרחב הרחוב (משמאל)

אוניברסיטת ת"א מגודרת ומופרדת מהרחוב והסביבה העירונית (מימין)



בישראל, התיכונט (בת"א) מסמן תחילה של התערות במרחב האורבני, ותוכנן להשתלב בעיר שעדיין לא נבנתה סביבו



## 3.1 המרחב הציבורי

מבנה ציבור עם גדר שמפרידה  
בינו לבין המרחב הציבורי –  
הפעילות מתכנסת פנימה



מבנה ציבורי שמרכז את  
הפעילות על קו הרחוב ומפנה  
אליו דופן פעילה





## דוגמאות נוספות

## דופן רחוב פעיל



הפניית הכניסה, החלונות והשימוש המסחרי אל הרחוב.  
בית העיתונאים, תל אביב.



מבנה בית ספר המייצר רחבת התכנסות ברחוב  
אליקים אדריכלים



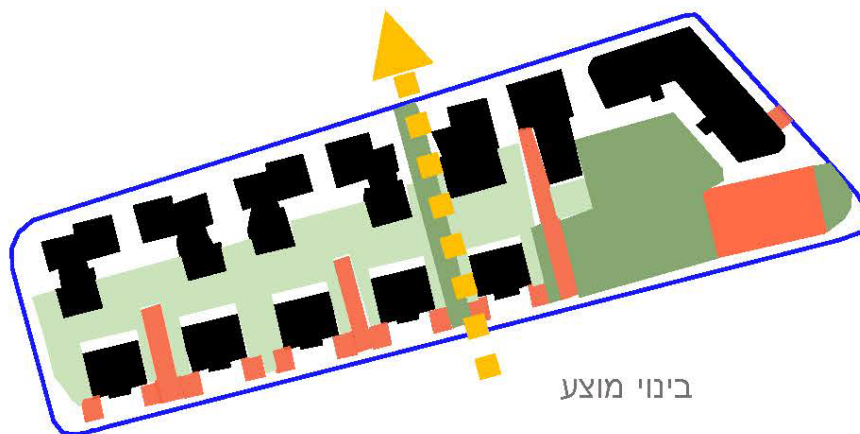
דוגמה לזיקה בין שצ"פ למרכז מסחרי. מיקדו סנטר, תל אביב.



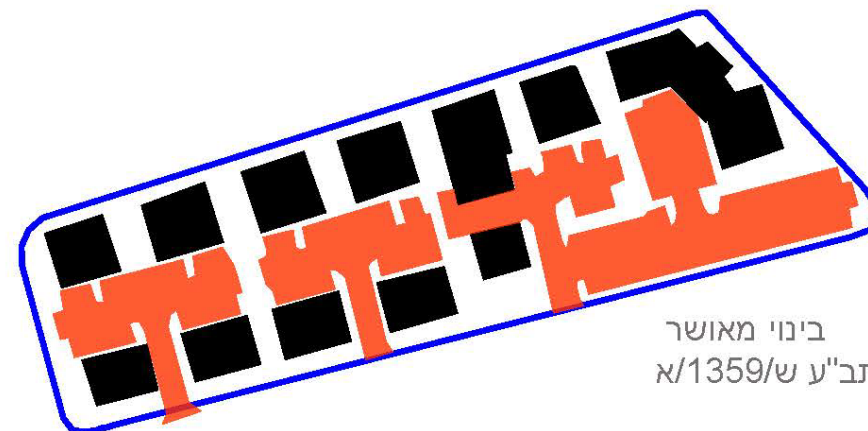
מבנה בית ספר בקו 0 - אין צורך בגדר אליקים אדריכלים

### פתיחת שביל מעבר באזור מוטה שירותי ציבור

דוגמה לרה-ארגון של מתחם מעורב שימושים כדי ליצור מרחב ציבורי מזמין ונוח למעבר הולכי רגל באזור עם מגוון שירותי ציבור בסביבה



בינוי מוצע



בינוי מאושר  
תב"ע ש/1359/א

- איכות מגורים ירודה
- קושי למשוך עסקים בשל איכות מרחב ציבורי ירוד
- קונפליקטים בין שימושים שפונים לחנייה משותפת
- חשש לכניסת ספקים מעורף המתחם ומטרדים למגורים
- דירות גן
- מרחב ציבורי איכותי משפר ערך דירות מגורים ומסחר
- הפרדה ברורה בין חזית מסחרית לעורף מגורים
- פיאה וגנית משחקים (תרומה לשווי ולפעילות כלכלית)



## חשיפה לטבע

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

# 04 חשיפה לטבע

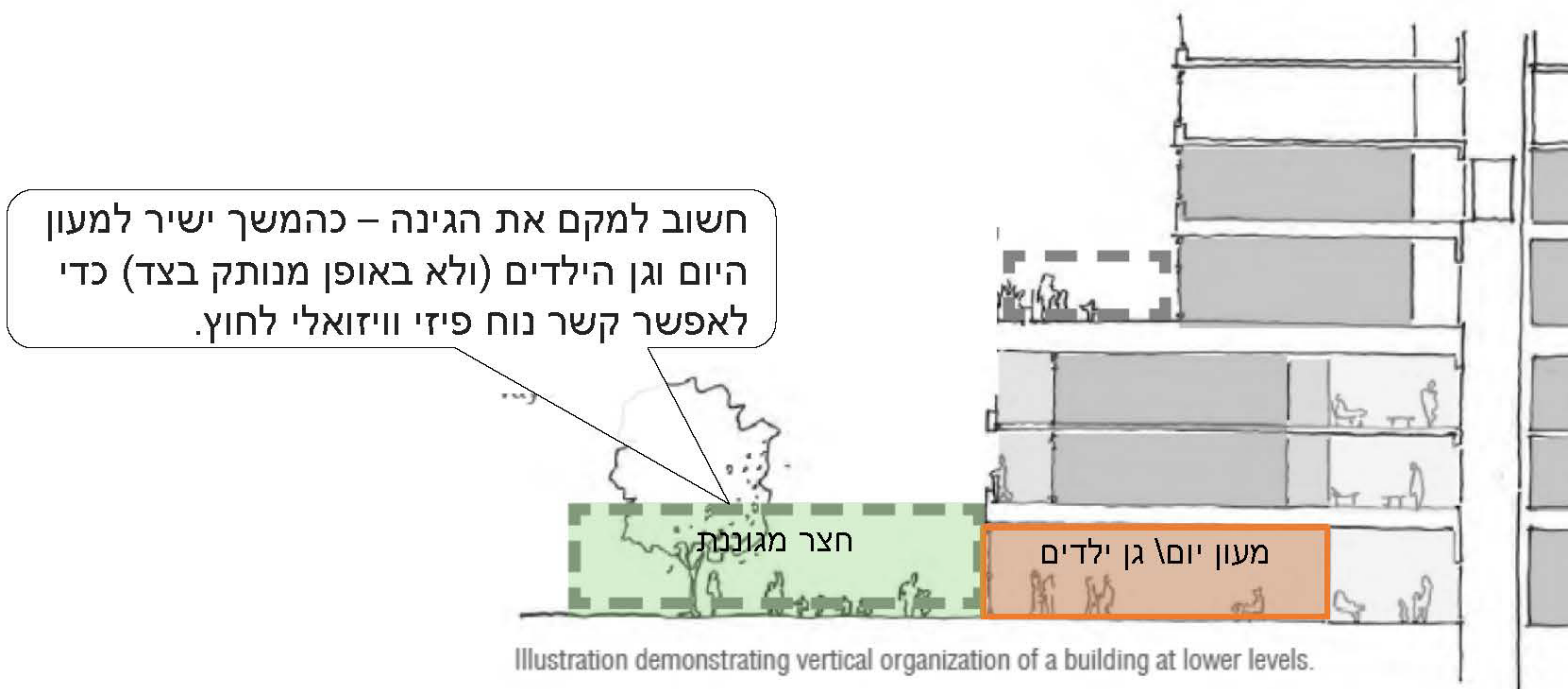
נוכח הציפוף המוצע: האם ניצלנו את השטחים הציבוריים בתכנית לספק את צרכי הציבור, ופעוטות וילדים בפרט, לחשיפה לטבע?

סוגיה לבדיקה:	תיאור:	שאלות מנחות	דגשים לשלבי תכנון
<b>4.1 חשיפה לטבע במוסדות החינוך</b>	תכנון מוסדות ציבור וחינוך באופן שיאפשר חשיפה לשטחי חוץ ולטבע	<ul style="list-style-type: none"> <li>האם שריינו שטחים לנטיעות וטבע במוסדות החינוך, על מנת שהילדים המבלים שם שעות רבות יזכו לחשיפה לטבע?</li> <li>האם זיהינו שטחי טבע עירוני, ומקסמנו הזדמנויות למקם מוסדות חינוך בסמיכות אליהם?</li> <li>האם שמנו דגש מספק על מיקום מוסדות חינוך לגיל הרך לצד מרחב ציבורי פתוח – כדי למקסם חשיפה לטבע בשנות התפתחות קריטיות אלו?</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ <b>מדיניות ותב"ע:</b> מיקום מוסדות החינוך ושריון בהם מקום לנטיעות</li> <li>■ <b>הקצאה והיתר בניה:</b> דגש על מוסדות חינוך הסמוכים למרחב הציבורי</li> <li>□ <b>תפעול</b></li> </ul>
<b>4.2 שיפור איכות גינות משופעות</b>	שיפור האיכות והנגישות לשטחים פתוחים משופעים על ידי שילוב שימושים בכפלי הקרקע	<ul style="list-style-type: none"> <li>האם זיהינו מגרשים שבהם השיפועים יקשו על יצירת גינה ציבורית איכותית, זמינה ונגישה לתושבים?</li> <li>האם אישרנו במגרשים אלו זכויות בנייה שיאפשרו לשלב שימושים משניים בכפלי הקרקע ולשפר את איכות הגינה מעל?</li> <li>האם הגדרנו משתנים לאיכות ותפקוד השטחים הפתוחים (השימוש העיקרי במגרש) שצריך יהיה להשיג כתנאי למימוש זכויות הבנייה?</li> <li>האם יצרנו גישה נוחה לשטח הפתוח מהמפלס התחתון והעליון של המגרש?</li> <li>האם בחנו במקביל הזדמנויות לאתר מגרשי שב"צ משופעים ולשלב על גגות המבנה גינות ("יש מאין") שמשתלבים במפלס הרחוב העליון?</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ <b>מדיניות ותב"ע:</b> אישור זכויות בנייה (בתנאים) בשצ"פ</li> <li>■ <b>הקצאה והיתר בניה:</b> תכנון הבנייה המרובדת תוך מתן עדיפות לשימוש הראשי (השב"פ, או במקרה של שב"צ לשב"צ)</li> <li>■ <b>תפעול:</b> הסדרת המנגנון לניהול ואחזקת השטח הבנוי במגרשו או הגינה (אם במגרש שב"צ).</li> </ul>
<b>4.3 עצים</b>	מקסום כמות ואיכות העצים במרחב הציבורי	<ul style="list-style-type: none"> <li>האם ניצלנו את הפוטנציאל שברחובות ובמשעולים (הקצאת הקרקע הציבורית הנרחב ביותר) לנטיעת עצים ולהגדלת כמות ומופעה הטבע בשכונה?</li> <li>האם שילבנו ברחובות ובמשעולים עצים ושריינו בתי גידול בתת הקרקע שיאפשרו התפתחות עצים עם חופה משמעותית?</li> <li>האם זיהינו עצים קיימים וניסינו לשמור עליהם בתכנון החדש?</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ <b>מדיניות ותב"ע:</b> איזון בין שטחי הקרקע המוקצים לחניונים תת"ק לבין המקום שיש לשריין בתת הקרקע לבתי גידול.</li> <li>■ <b>הקצאה והיתר בניה:</b> תכנון בתי גידול מספקים</li> <li>■ <b>תפעול:</b> אחזקה שוטפת של המרחב הציבורי</li> </ul>
<b>4.4 דרכי גישה לשטחי טבע</b>	בדיקת מצאי שטחי הטבע בסביבה ודרכי הגעה נוחים אליהם	<ul style="list-style-type: none"> <li>האם זיהינו ומיפינו את מצאי שטחי הטבע והגינות בסביבה?</li> <li>האם יצרנו מערך שבילים שיאפשר להגיע לשטחי הטבע בקלות ובנוחות?</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ <b>מדיניות ותב"ע:</b> זיהוי ומיפוי שטחים פתוחים וסימון מערכת הליכה אליהם</li> <li>□ <b>הקצאה והיתר בניה</b></li> <li>□ <b>תפעול</b></li> </ul>



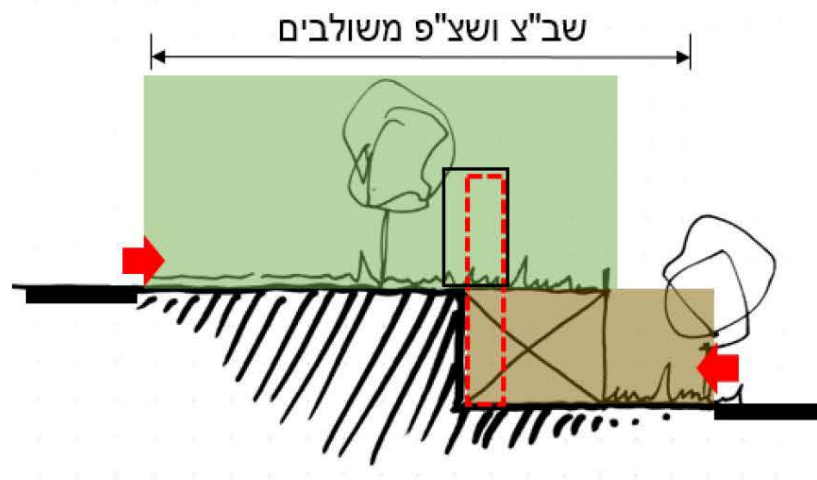
## 4.1 חשיפה לטבע במוסדות החינוך

דוגמה לפתרון שמאפשר למקם מעונות יום או גני ילדים בצמוד לגינה מגוננת וירוקה. גם כשאלו משולבים במבנה משולב עם שימושים אחרים, בין אם ציבוריים או מגורים. (ראה סעיף 2.5)



**הצורך:** פעוטות וילדים צעירים מבליים את רוב שעות הבוקר במוסדות החינוך – וזקוקים לקשר ומגע עם מגוון הגירויים בטבע כחלק מתהליך הלמידה וההתפתחות התקינה שלהם. חוסר המודעות לצורך הזה, לצד לחצי פיתוח, מחסור בתקציבים ולוחות זמנים דוחקים להקמת מוסדות חינוך, מובילים לא אחת למצב שבמוסדות חינוך רבים נעדרים מרכיב חשוב זה.

## 4.2 שיפור איכותן של גינות משופעות



### 4.3 עצים: מיקסום כמות ואיכות במרחב הציבורי

דוגמה לרחוב נטוע עם חופת עצים משמעותית (מימין) לעומת לרחוב ערום וחשוף לשמש הקיץ הלוהטת (אמצע ושמאל).



**האתגר:** בעשורים האחרונים הוחמרו תקן הידוק המצעים באופן שאינו מאפשר תנאים לעצים להתפתח

הקצאת הקרקע הנרחבת ביותר בעיר מוקדשת לרחובות ומשעולים (נע לרוב בין כ 20-40%). שטחים אלה מגלמים פוטנציאל עצום להגדלת כמות ומופעה הטבע בשכונה. בעשורים האחרונים פוטנציאל זה לא מוצה. ככל שהצפיפות גדלה – והעצים וטבע נדחקים מהעיר - צריך להיערך לניצול הפוטנציאל ברחובות.



## 4.3 עצים: חשיבות עצי הרחוב

כשהצפיפות גדלה, הגינון והירק מתגמדים לצד הבינוי המאסיבי, והעצים הופכים למופע הטבע הבולט ביותר, סוג של שגריר הטבע. דרכם נחשפים אנו וילדנו לירק, לפריחה, לשלכת, לציפורים, לחרקים.

### שגרירי טבע בעיר:

בית גידול, מוקד לעניין וללימוד (אקולוגיה, חילופי עונות וכד').



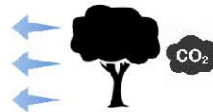
### תפישתית:

עצים משרים אווירה נעימה - תפישתית וחזותית.



### הפחתת זיהומים:

הפחתת עומסי רעש, זיהומי אוויר והתחממות.



### בריאותית:

פעוטות רגישים יותר לחשיפה לשמש ולעומסי חום. עצים יכולים להוריד את הטמפ' בכ 3-4 מעלות



## ....המשך מעמוד קודם

**הפתרון:** תעלת נטיעות שתאפשר לעצים שנוטעים ברחובות לשגשג ולספק את החופה הירוקה החשובה כל כך למופע ולנוחות הטבע בעיר. וכן לספק צל, נוחות והגנה לתושבים מפני השמש הישראלית



פרט לפיתוח מצעי גידול ואדמות מבנה שיאפשרו לעצי רחוב להתפתח.  
מקור: אדר' נוף שחר צור, סטודיו צור.

- נדרש תיאום תת הקרקע בחתך הרחוב כדי לשריין מקום לבית גידול ולאדמת מבנה
- מבוסס על פתרונות שמבצעים באירופה כבר 20-30 שנה
- מצריך תקצוב של 7,000-10,000 שקלים לעץ במקום 1,000.
- בירושלים, בת"א, ובמשרד הבינוי והשיכון כבר בוחנים חלופות לייעול והוזלה.



## המשך מעמוד קודם

דוגמה לחתך שמשריין מקום לעצים בחתך הרחוב (גם מתחת לקרקע)

