

מדריך להקצאת שטחים לצורכי ציבור



מדריך להקצאת שטחים לצורכי ציבור

אוגוסט 2018 • אלול התשע"ח



אוגוסט 2018

מתכבדת להפיץ את "המדריך להקצאת שטחים לצורכי ציבור" שאושר בקבינט הדיור ובהמשך בממשלה (אוגוסט 2016).

שטחי הציבור (הכוללים את מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים) הינם אחד מהמרכיבים המרכזיים המשפיעים על איכות חיי התושבים במרחב הבנוי, ומשמשים מרכיב חיוני בחיי הפרט והקהילה. תכליתם להוות בפועל את נחלת הכלל - אותו משאב ציבורי העומד לרשות הכלל ושנועד לספק את מענה לצרכי האוכלוסייה השונים.

לאור זאת, ועל רקע הגידול המהיר של האוכלוסייה במדינה, מתחדדת ביתר שאת ההכרה בחשיבות הקצאת השטחים לצרכי ציבור בשכונות החדשות ובהתחדשות העירונית. זאת באופן שיספק הן את המענה הפרוגרמטי הנדרש והן את התאמתו לצורך בניצול מיטבי של הקרקע בצפיפיות בנייה הולכות וגוברות.

על רקע כל אלה נועד מדריך זה לשמש כלי עזר למתכנן ולמוסד התכנון בעת גיבוש תוכנית וקידומה בהליך הסטטוטורי, ולרשות המקומית לצורך ניהול שוטף של שטחי הציבור שברשותה.

מאז אישורו, ביצע מינהל התכנון פעולות הדרכה רבות שנועדו להטמיע את עקרונות המדריך וכללי ההקצאה שפורטו בו בקרב קהילת התכנון, ואני תקווה שכולנו נדע לעשות בו שימוש מושכל לטובת כלל הציבור שלמענו תכנון זה נועד.

בברכה

דלית זילבר

דלית זילבר
מנהלת מינהל התכנון

ועדת ההיגוי

מינהל התכנון	בינת שורץ-מילנר (יו"ר)
משרד הבינוי והשיכון	עינת גנון, איריס דוד
רשות מקרקעי ישראל	רונית ליברסאט
משרד האוצר	צחי דוד, דור בלוך
משרד החינוך	גנאדי קמנצקי
המשרד להגנת הסביבה	שחר סולר, אילה גלדמן, אלמוגרם
משרד הבריאות	דוד ויינברג
החברה למתנ"סים	ברכה ברוש-סבן
המרכז לשלטון מקומי	דוד אריאלי, אדר' מרים ארז
נציג ציבור	מוסטפא אבו רומי
משרד הרווחה (משקיף)	יקותיאל צבע, אלירז סאס, שולמית גרטל, עופרה כרמון-אבן
משרד המשפטים (משקיף)	עו"ד כרמית יוליס

צוות התכנון

אדר' דורון דרוקמן (יו"ר)	תמי גבריאלי	פרופ' אדר' יעל מוריה
דוד רוטר (מרכז)	צביה אפרתי	אדר' עדי לוי טראו
עו"ד דרורי שפירא	ד"ר חיים פיאלקוף	אהוד פסטרנק
(ייעוץ משפטי)	אדר' צדיק אליקים	

תודות

אנשי מקצוע רבים סייעו לנו לאורך כל הדרך בגיבוש המדריך. אנו מוקירים תודה והערכה לכל אלו שהקדישו מזמנם, העירו, הגיבו, תרמו מניסיונם והרחיבו את הבנתנו בנושאים השונים, ביניהם:

אדר' יצחק מולדבסקי, דוד פיק, ד"ר עמליה רימלט, זאב ברקאי, איילת קראוס, אורית נגר, יהודה רון, עוזי קרן, איל רוסו, תמיר שאבי, הדר סלע, אדר' אילנה רודשבסקי, אדר' ארז בן-אליעזר, עודד גנוסה, לואיס בר-ניה, ד"ר רינת בן נון, עו"ד גדירובין, חדווה פיניש, מיכל אמיתי, אדר' עודד קוטוק, סיגל ירמיהו, אדר' רפי גולדשמיט, בועז בר אילן, אדר' גבריאלה נוסבאום, אפרת ויסלר, גריגורי רודשטיין, אדר' שלומי זאבי, דיקלה עדי פרץ, ליאת פלד, שירה תלמי, מאיר פרץ, אדר' אורי זרובבל, אדר' מצדה דרורי, דניאל ארץ קדושה; ולפרופ' רחל אלתרמן, שסדרת המדריכים שפרסמה בעבר (עם פרופ' משה היל ז"ל) שימשו לנו מקור ידע והשראה.

118	המרחב הציבורי הפתוח
120.	עקרונות השיטה.
123.	כללי התכנון וההקצאה.
130.	סף הבית.
131.	עירוני.
132.	כלל-עירוני.
133.	הדגמת עקרונות השיטה.

פרק ד' - השימוש במדרין

144	"טביעת הרגל הציבורית"
148.	הביקוש לשירותי ציבור בתוכניות שונות.
152.	שירותי ציבור בתוכנית מתאר כוללנית.
154	שירותי ציבור במגזר הכפרי.

נספחים

156.	נספח א' - החלטת הממשלה מיום 10.06 שמספרה 367 (דר/3).
158.	נספח ב' - החלטת ממשלה מיום 9.08 שמספרה 1,826 (דר/85).
160	נספח ג' - הגדרת השימושים המותרים בייעודי קרקע לצורכי ציבור - נוסח מוצע לשילוב במסמכי התוכנית.
162.	נספח ד' - "מדדי אצבע" דמוגרפיים לפי שיוך מגזרי וסוגי יישובים.
163.	נספח ה' - הפקעות לצרכי ציבור בחוק התכנון והבניה, התשכ"ח - 1963.

74	שירותי רווחה
77 ..	מרכז יום לקשיש (תשושי גוף/תשושי נפש)
78 ..	מחלקה לשירותים חברתיים (לשכת רווחה)
79 ..	מוסדות רווחה נוספים

82 שירותי תרבות וקהילה

85 ..	מרכז קהילתי.
86 ..	מועדון נוער/ תנועת נוער.
87 ..	מועדון לקשיש (לאזרח הוותיק)
88 ..	מוסדות תרבות וקהילה נוספים

90 שירותי דת

92 ..	בית כנסת
93 ..	מקווה טוהרה לנשים.

96 שירותי ספורט

98 ..	אצטדיון כדורגל.
99 ..	אצטדיון אתלטיקה קלה
100	מגרש כדורגל.
100	מגרש טניס.
101.	אולם ספורט
102.	בריכת שחייה.
103.	מגרשי ספורט ומתקני אתלטיקה.
104	מתקני ספורט לשימוש עממי-קהילתי

106 שירותי חירום והצלה

107	תחנת משטרה
108	תחנת מגן דוד אדום
109	תחנת כיבוי אש

112 שירותים כלל-עירוניים

116.	מוסדות ציבור כלל-עירוניים.
------	------------------------------------

פרק א' - מבוא

13 ..	מטרת המדרין והצורך בעדכנו.
14 ..	תכולת המדרין
16 ..	יעדי המדרין ועקרונותיו
19 ..	מבנה המדרין

פרק ב' - פרוגרמה לצורכי ציבור

23 ..	שלבי הכנת הפרוגרמה לצורכי ציבור
38 ..	הנספח הפרוגרמטי המנחה לתוכנית

פרק ג' - מכסות השטח לצורכי ציבור

מבוא

48 שירותי חינוך

54 ..	מעון יום
55 ..	גן ילדים
56 ..	בית ספר יסודי
57 ..	בית ספר על-יסודי.
58 ..	בית ספר יסודי בנים - זרם חרדי.
59 ..	בית ספר על-יסודי בנים - זרם חרדי
60 ..	בית ספר יסודי בנות - זרם חרדי.
61 ..	בית ספר על-יסודי בנות - זרם חרדי
62 ..	מעון יום - חינוך מיוחד
63 ..	גן ילדים - חינוך מיוחד.
64 ..	בית ספר יסודי - חינוך מיוחד
65 ..	בית ספר על יסודי - חינוך מיוחד
66 ..	מוסדות חינוך לצורכי פיתוח והעשרה.

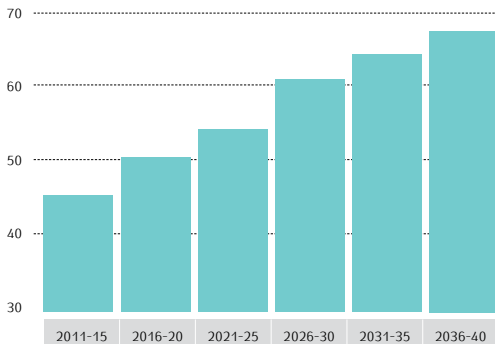
68 שירותי בריאות

70 ..	תחנה לבריאות המשפחה.
71 ..	מרפאה שכונתית

מבוא

פרק א

מטרת המדריך והצורך בעדכונו



צורכי הדיור בישראל (אלפי יחידות דיור חדשות בנויות בשנה). המועצה הלאומית לכלכלה 2016

מדריך זה מצטרף לשורת מדריכים שפורסמו בעבר! ושנועדו להגדיר את מכסת השטחים הנדרשים להקצאה לצורכי ציבור בתוכניות. מטרתו העיקרית של המדריך היא לשמש כלי עזר למתכנן ולמוסד התכנון בעת גיבוש תוכנית וקידומה בהליך הסטטוטורי. בנוסף, מיועד המדריך לשמש כלי עזר בידי הרשות המקומית לצורך ניהול שוטף של שטחי הציבור שברשותה, וזאת בעת תכנונם, מימונם והקמתם בפועל.

המדריך הקודם על פיו הוכנו עד לאחרונה הפרוגרמות לצורכי ציבור היה "תדריך תכנון להקצאת קרקע לצורכי ציבור" אשר אושר בהחלטת ממשלה מס' 2873 מיום 28 בינואר 2001. בחלוף השנים מאז אישורו של המדריך נצבר ניסיון רב בנוגע לאופן יישומו, ניסיון שהצביע על הצורך לעדכנו במספר היבטים; זאת על רקע התמורות הדמוגרפיות שחלו מאז מועד פרסומו, ובעיקר לאור הצורך להתאימו לאתגרים התכנוניים העומדים כיום בפתחה של מערכת התכנון בישראל.

על פי אומדן שערכה לאחרונה המועצה הלאומית לכלכלה, נמצא כי יידרשו כ-1.5 מיליון יח"ד חדשות ב-25 השנים הקרובות כדי לתת מענה לצורכי גידול האוכלוסייה עד שנת 2040.²

כל תוספת אוכלוסייה מייצרת ביקוש לקרקע לצורכי ציבור. בהתבסס על "טביעת הרגל הציבורית"³, לפיה כל משק בית מייצר ביקוש בשיעור של כ-70-30 מ"ר⁴ שטחי ציבור ברמה השכונתית, ניתן להניח, בהערכה גסה, כי יידרשו כ-65-75 אלף דונם של קרקע לצורכי ציבור כדי לספק את המענה הנדרש לסך היקפי גידול אלה.⁵

על רקע זה התחדדה ביתר שאת ההכרה בצורך בבחינה מחודשת של המכסות וכללי ההקצאה של הקרקעות לצורכי ציבור, והתאמתם לניצול מיטבי של הקרקע בצפיפויות בנייה הולכות וגוברות ולעידוד ההתחדשות העירונית.

צורך זה אף עוגן בהחלטת קבינט הדיור מיום 3 ביוני 2013, שם נקבע "למנות ועדה בראשות מנהלת מינהל התכנון במשרד הפנים או נציגה, אשר תבחן את הצורך בעדכון תדריך התכנון להקצאת קרקע לצורכי ציבור מ-2005".

1 עד כה פורסמו המדריכים הבאים: בן-סירה, 1964; יבין, 1964; בן-אלול, יבין, 1975; אלטרמן והיל 1977-1985; אפרתי, 2005.

2 ראו החלטת ממשלה מס' 2457 (דר/131) מיום 02.03.2017.

3 ראו פירוט בנוגע ל"טביעת הרגל הציבורית" בפרק ד' להלן.

4 היקף הביקוש לצורכי ציבור תלוי במאפייני משק הבית ובמאפייני התכנית (מתחם חדש/ מרקם בנוי).

5 לצורך המחשה, שטח השיפוט של תל אביב-יפו הינו כ-52,000 דונם; שטח השיפוט של חיפה הינו כ-64,000 דונם.

תכולת המדריך

מדריך זה נועד, כאמור, לסייע בתכנון השטחים הנדרשים לצורכי הציבור בתוכנית. לצורך זה הוגדרו במדריך כללי תכנון והקצאה של שירותי ציבור שונים, שעל בסיסם יכול צוות התכנון להגדיר בתוכנית את המענה התכנוני, בהתאם לצורכי האוכלוסייה ולמאפייניה באותו מקום.

שירותי הציבור הנכללים במדריך:

שירותי חינוך

- (תוך אבחנה בין ממלכתי וממלכתי-דתי/חרדתי/חינוך מיוחד):
- מעון יום
- גן ילדים
- בית ספר יסודי
- בית ספר על-יסודי
- מוסדות חינוך לצורכי פיתוח והעשרה

שירותי בריאות

- תחנה לבריאות המשפחה
- מרפאה שכונתית

שירותי רווחה

- מרכז יום לקשיש (תשושי גוף/תשושי נפש)
- מחלקה לשירותים חברתיים (לשכת רווחה)
- מוסדות רווחה נוספים

שירותי תרבות וקהילה

- מרכז קהילתי
- מועדון נוער/תנועת נוער
- מועדון לקשיש (לאזרח הוותיק)
- מוסדות תרבות וקהילה נוספים

שירותי דת

- מוסדות דת לאוכלוסייה לא יהודית
- בית כנסת
- מקווה טוהרה לנשים

שירותי ספורט

- איצטדיון כדורגל
- איצטדיון אתלטיקה קלה
- מגרש כדורגל
- בריכת שחייה
- מגרש טניס
- אולם ספורט

מגרש ספורט ומתקני

- אתלטיקה לשימוש עממי-קהילתי (במידות תקניות)
- מתקני ספורט לשימוש עממי-קהילתי

שירותי חירום והצלה

- תחנת משטרה
- תחנת מגן דוד אדום
- תחנת כיבוי אש

שירותים כלל-עירוניים

המרחב הציבורי הפתוח

- סף הבית
- עירוני
- כלל עירוני

לא נכללים במדריך השירותים הבאים:

- **שירותי ציבור ששיקולי פריסתם נעשים ברמה האזורית ואף הארצית:** בתי חולים, שדות תעופה, נמלים, אוניברסיטאות, בתי סוהר, בתי עלמין ועוד. הקצאות הקרקע לשירותים אלו משתנות ממקום למקום בהתאם לביקושים ולמדיניות אזורית ואף ארצית, ולכן המענה התכנוני לגביהם ניתן בדרך כלל בתוכניות מתאר ארציות, בתוכניות מתאר מחוזיות או בתוכניות ייעודיות לשירות הספציפי.
- **מתקני תשתית לסוגיהם:** מתקני ביוב, מתקני הספקת מים, מתקנים לטיפול בפסולת, אתרים להטמנת פסולת ("מזבלות" בלשון החוק) וכו'. היקף וסוג שירותים אלו משתנים באופן משמעותי ממקום למקום בהתאם לצרכים מקומיים ולשיקולים הנדסיים, ולכן קיים קושי לקבוע מראש כללי תכנון והקצאה בשבילם.
- **מגורים ציבוריים לסוגיהם:** בתי אבות, מוסדות הכוללים יחידות סיעודיות לקשישים, מעונות דיור מוגן לקשישים, דיור בהישג יד להשכרה, מגורים לאנשים עם מוגבלות, מעונות סטודנטים וכו"ב. חלק ניכר משירותים אלו ניתן באופן פרטי ולא במסגרת ציבורית. בנוסף, הצורך בשירותים אלו משתנה ממקום למקום בהתאם לביקושים ולמדיניות מקומית או אזורית. לכן לא ניתן להגדיר מראש כללי תכנון והקצאה של קרקע ציבורית לקבוצת שירותים אלו (למעט בנוגע למסגרות דיור חוץ-ביתיות לאנשים בעלי מוגבלויות מורכבות שהוגדרה לגביהם מכסה ייעודית במסגרת סל ההקצאות הכלל-עירוני).

עם זאת, יודגש שאין לראות בתכולת המדריך רשימה "סופית" או "סגורה" של צורכי ציבור שניתן לכלול בתוכנית. "צורכי ציבור" הוא מושג רחב המכיל מגוון רב מאוד של צרכים עבור הציבור, שאף עשויים להתווסף או להיגרע מ"רשימה" זו.⁶ המדריך כולל כאמור חלק ניכר מצורכי הציבור, ובעיקר את אלו שמרבית התוכניות למגורים עשויות להידרש אליהם. אך אם במקום מסוים מתעורר צורך בשירות ציבורי שאינו כלול במדריך זה, אין מניעה שיינתן לגביו מענה פרטני בתוכנית ספציפית.

⁶ סעיף 188 בחוק התכנון והבנייה מתיר לוועדה המקומית להפקיע מקרקעין שנועדו בתוכנית ל"צורכי ציבור" בהתאם לרשימה הכלולה בסעיף זה, ולכל מטרה ציבורית אחרת שאישר שר האוצר לעניין סעיף זה. לפירוט ראה נספח ה' להלן.

יעדי המדריך ועקרונותיו

כפי שתואר בתחילת פרק זה, אתגרי התכנון המרכזיים שעמם נדרש המדריך להתמודד הם: הצורך להמשיך ולספק את המענה התכנוני המיטבי של צורכי הציבור (שאף הולכים ומתרחבים, כולל ביקוש לסטנדרט עשיר ומגוון יותר) – וזאת על רקע גידול האוכלוסייה הצפוי ב-25 השנים הקרובות; התוספת המשמעותית של שטחים לצורכי ציבור שיידרשו עקב כך; וההכרה כי עתודות הקרקע לפיתוח הולכות ואוזלות. המענה העיקרי לכל אלה מחייב ניצול מיטבי של הקרקע בצפיפות בנייה הולכת וגוברת ועידוד ההתחדשות העירונית. לצורך מימוש יעדים אלו, הוגדרו מספר עקרונות מרכזיים העומדים בבסיס המדריך, כדלקמן:

1 מתן מענה לצורכי ציבור
לא רק בקרקע אלא גם בשטח בנוי

2 ניצול אינטנסיבי ורב-שימושי
של הקרקע לצורכי ציבור

3 אבחנה בין אזורי תכנון שונים:
מתחם חדש לעומת מרקם בנוי (התחדשות עירונית)

4 התאמה פרטנית
של מאפייני אוכלוסיית היעד

5 מתן גמישות לשימוש בפועל
בשטחים לצורכי ציבור

להלן פירוט תמציתי של כל אחד מעקרונות אלה:

מתן מענה לצורכי ציבור לא רק בקרקע אלא גם בשטח בנוי

1

לצורך ייעול השימוש בקרקע נבחנה מידת החיוניות להקצאת קרקע עבור כל אחד מהמוסדות ושירותי הציבור השונים. זאת מול האפשרות למתן מענה בשטח בנוי לאותו מוסד/שירות ציבורי. על בסיס בחינה זו, סווג כל אחד מהמוסדות ומשירותי הציבור הכלולים במדריך על פי אחת מהאפשרויות הבאות:

אפשרות א: הקצאת קרקע במגרש ציבורי ייעודי	אפשרות ב: הקצאת שטח בנוי במגרש ציבורי או סחיר	אפשרות ג: הקצאת קרקע או שטח בנוי
<p>(1) מוסדות שהינם צרכני השטח הגדולים (למשל בי"ס יסודי, בי"ס על-יסודי, מתנ"ס גדול וכו'), שלאור גודלם היחסי המענה המתבקש עבורם הוא הקצאת קרקע. עם זאת, גם הם אמורים "לארח" שימושים ציבוריים נוספים באותו מגרש.</p> <p>(2) שימושים בעלי זיקה מובהקת לקרקע (למשל אצטדיון, שירותי חירום, מרחב ציבורי פתוח לסוגיו וכו').</p>	<p>צרכני שטח קטנים יחסית, ללא זיקה ישירה לקרקע (למשל, תחנה לבריאות משפחה, מרפאה שכונתית, לשכת רווחה, מתנ"ס קטן/בינוני, מועדון לקשיש וכו'), שלאור הצורך לייעל את השימוש בקרקע מוצע שלא להקצות עבורם קרקע.</p>	<p>כל השאר כשמספר מוסדות מתקבצים במשותף ובאופן יעיל וחסכוני, ניתן להקצות עבורם מגרש ציבורי. לחלופין יכול כל אחד מהם, או חלקם במשותף, לקבל מענה בשטח בנוי.</p>

ניצול אינטנסיבי ורב-שימושי של הקרקע לצורכי ציבור

2

עיקרון זה מכוון לניצול אינטנסיבי ורב-שימושי של אותה חלקת קרקע, וזאת באמצעים הבאים:

- הקטנת מכסות הקרקע שהיו נהוגות בעבר, והצפפת הבינוי של אותם מוסדות (בעיקר על ידי בנייה לגובה).
- הימנעות מהקצאת מגרש למוסד בודד, תוך העדפת שילוב של מספר מוסדות באותו מגרש.
- צירוף מגוון השטחים הפתוחים לכדי מערכת כוללת של מרחב ציבורי פתוח.

הקטנת מכסות הקרקע שהיו נהוגות בעבר, ומעבר מבינוי נמוך הפרוס על פני הקרקע לבנייה אנכית במספר קומות, יושמו במדריך בעיקר בבתי הספר (שם הוגדרו מספר דגמים הנבדלים זה מזה בגודל המגרש ובמספר הקומות) – ראו פירוט בפרק ג' (שירותי חינוך) להלן.

בנוסף, ממליץ המדריך להימנע ככל הניתן מהקצאת מגרש למוסד ציבורי בודד, גם אם הוא צרכן שטח גדול יחסית, ולכן "זכאי" להקצאת קרקע עבורו (אפשרות א' שפורטה לעיל). מוצע כי גם במקרים אלו ישולבו במגרש זה שירותים ציבוריים נוספים (למשל, שילוב שלוחת מתנ"ס ואולם ספורט עם בית ספר). באופן זה יושג ייעול השימוש בקרקע, ניצול תשתיות משותפות, הארכת שעות הפעילות במבנה/מגרש, הרחבת השימוש לאוכלוסיות נוספות ועוד.

ביחס לשטחים הפתוחים מציע המדריך התייחסות כוללת למרחב הציבורי הפתוח על מגוון סוגי השטחים הפתוחים הכלולים בו (שטחים ירוקים, כיכרות, צירים ירוקים וכו'), ולא כאוסף אקראי של שטחים פתוחים

לסוגיהם. הכללת מרכיבים אלו במכסה הכוללת של המרחב הציבורי הפתוח כמערכת אחת תאפשר שימוש יעיל, מגוון ואיכותי יותר בשטחים אלו ותצמצם מצבים של הקצאה עודפת ואף הזנחה בפועל (עקב נטל תחזוקה גבוה וכד').

3 **אבחנה בין אזורי תכנון שונים: מתחם חדש לעומת מרקם בנוי (התחדשות עירונית)**

אבחנה זו מבוססת על הקושי לייצר מגרשים חדשים "יש מאין" ו/או להגדיל מגרשים קיימים לצורכי ציבור במרקם בנוי העומד בפני התחדשות עירונית. כדי לעודד ולאפשר התחדשות עירונית ותוספת אוכלוסייה גם במקרים אלו נדרשות מכסות קרקע מצומצמות יותר וכללי תכנון והקצאה גמישים יותר. בהתאם לכך, הותאמו סוגי בתי הספר השונים לאזורי התכנון השונים, כך שבמרקם הבנוי ניתן לספק מענה ראוי לצורכי חינוך במגרש שגודלו קטן באופן משמעותי מהמגרש שנדרש על פי המדריך הקודם. במרחב הציבורי הפתוח צומצמה בהתאם לעיקרון זה מכסת השטח הנדרש במרקם הבנוי (בהשוואה למכסה שהוגדרה למרחבים אלו במתחם חדש), תוך השלמת החוסרים במתחמים החדשים שיפותחו (עיקרון ה"כלים השלובים").

4 **התאמה פרטנית של מאפייני אוכלוסיית היעד**

המאפיינים הדמוגרפיים של האוכלוסייה (גודל משק בית, גודל שנתון, שיוך מגזרי) משפיעים באופן מכריע על סוג והיקף צורכי הציבור שיידרשו באותה שכונה. אף שקיים קושי מובנה בחיזוי מאפייני אוכלוסיית היעד בשכונה בשלב עריכת התוכנית, נדרשת בכל זאת הגדרתם באופן שיאפשר מתן מענה למלוא הצרכים תוך ניצול יעיל וחסכוני של הקרקע וללא הקצאת שטח ציבורי עודף. בהתאם לכך מכוון עיקרון זה לכך שהבסיס הדמוגרפי לחישוב אוכלוסיית היעד יבוצע באמצעות התאמה פרטנית למאפייני אזור התכנון ולאירוע התכנוני, ולא על בסיס ממוצעים או כללי אצבע כלליים. לצורך זה מגדיר המדריך מספר מצבים, הנוגעים להיקף וסוג התוכנית (מתאר כוללנית, מתחם גדול וכד') ולמקום התוכנית (מתחם חדש או התחדשות עירונית במרקם בנוי), ומנחה כיצד להגדיר פרטנית את מאפייני אוכלוסיית היעד בכל אחד ממצבים אלו.

5 **מתן גמישות לשימוש בפועל בשטחים לצורכי ציבור**

שטחי הציבור הנקבעים בתוכניות אמורים לשרת את הציבור לאורך שנים רבות לאחר שזו כבר אושרה. בעקבות שינויים דמוגרפיים לאורך השנים, וכן עקב שינויים במדיניות המקומית או הממשלתית ביחס לאופן אספקת שירותים מסוימים וכו', עלול להיווצר בפועל פער בין צורכי הציבור באותה שכונה לבין המענה שניתן לספק להם על בסיס אותם שטחי ציבור שהוקצו עבורם בתוכנית. לצורך כך, וכדי לממש את הצורך בייעול השימוש בקרקע, מכוון עיקרון זה להגדרה רחבה של סוג השימושים המותרים בכל אחד מן השטחים שיוקצו לצורכי ציבור בתוכנית. כך תוכל הרשות המקומית להתאים את השימוש בשטחים אלו לאורך זמן בהתאם לצרכים הדינמיים של האוכלוסייה במקום.



מרקם בנוי | מתחם חדש



מרקם בנוי



מרקם בנוי | מתחם חדש

מבנה המדריך

המדריך מכיל ארבעה פרקים:

א מבוא: פרק זה מפרט את מטרת המדריך, את הצורך בעדכון על רקע התמורות שחלו מאז פורסם המדריך הקודם, את תכולת המדריך, את היעדים והעקרונות שעמדו בבסיסו ואת מבנהו.

ב הפרוגרמה לצורכי ציבור: פרק זה מפרט את שלבי הכנתה ותכולתה של הפרוגרמה לצורכי ציבור – אותו מסמך שנועד לסייע למתכנן ולמוסד התכנון בעת גיבוש התוכנית וקידומה בהליך הסטטוטורי, ולשמש כלי עזר בידי הרשות המקומית לצורך ניהול שוטף של שטחי הציבור שברשותה. מאחר שצורכי הציבור נגזרים מהמאפיינים הדמוגרפיים של האוכלוסייה הצפויה להתגורר בתחום התוכנית, מפרט פרק זה בתחילתו את אופן הגדרת המאפיינים הדמוגרפיים של אוכלוסיית היעד בתוכנית. על בסיס מאפיינים דמוגרפיים אלו, ממשיך פרק זה ומפרט את אופן הגדרת צורכי הציבור הנדרשים בתוכנית, וזאת תוך התייחסות למצאי הקיים של מבני ושטחי ציבור באזור התכנון ולפתרון המרחבי של התוכנית ומאפייניה. בנוסף, מגדיר פרק זה תבנית מוצעת לנספח הפרוגרמטי לתוכנית, שתאפשר מבנה אחיד של הנספחים הפרוגרמטיים לתוכניות השונות, ובכך תיעל את השימוש בנספח זה.

ג מכסות השטח לצורכי ציבור: פרק זה מפרט את מכסות השטח (בקרקע או בשטח מבונה) לכלל מוסדות הציבור הכלולים במדריך וכן בנוגע למרחב הציבורי הפתוח. הפרק מחולק למספר חלקים, כאשר כל חלק מתייחס לשירות ציבורי מסוים (לדוגמה חינוך, בריאות, רווחה, תרבות ועוד). בהתאם, מכיל כל חלק הסבר כללי בנוגע לאותו שירות ציבורי, אפיון כללי של סוגי מוסדות הציבור השונים המספקים שירות ציבורי זה, ובהמשך פירוט מכסות השטח וכללי התכנון וההקצאה של כל אחד מהמוסדות הכלולים בו (וזאת בתבנית אחידה – "תעודת זהות").

ד השימוש במדריך בתרחישי תכנון שונים: פרק זה נועד לספק מספר כללי אצבע בעת השימוש במדריך בתחילתו, מגדיר פרק זה את המושג "טביעת הרגל הציבורית" שמייצר משק בית בודד, וזאת לצורך הערכה עקרונית של היקף השטחים הפוטנציאליים הנדרשים בכל תוכנית. בהמשך, ממחיש פרק זה את הביקוש הפוטנציאלי לשירותי ציבור בתוכנית על פי היקף יחידות הדיור הכלולות בה (תוך אבחנה בין תוכנית קטנה, בינונית, שכונה/רובע וכוללנית). לבסוף, מפרט פרק זה את שירותי הציבור בתוכנית מתאר מקומית כוללנית ובתוכנית במגזר הכפרי.

פרוגרמה לצורכי ציבור

פרק ב

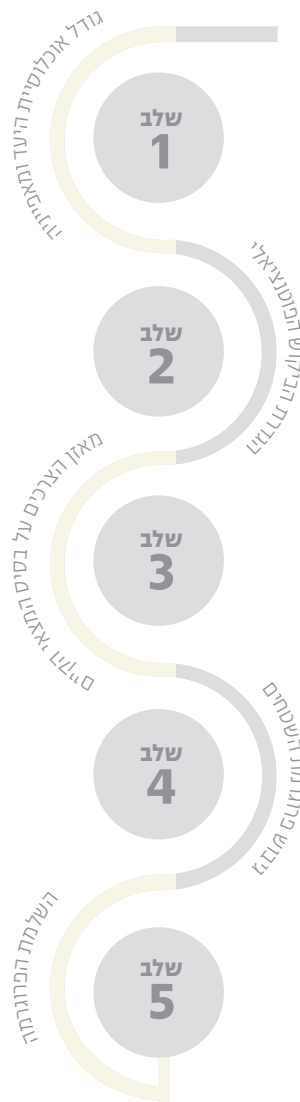
שלבי הכנת הפרוגרמה לצורכי ציבור

כל תוכנית שעניינה תוספת אוכלוסייה נדרשת לספק מענה תכנוני לצורכי הציבור השונים שיידרשו לאוכלוסייה זו. הגדרת צורכי הציבור הנדרשים בתוכנית מבוססת בעיקרה על כמות יחידות הדיור שצפויות להתווסף במקום ועל אפיון הפרופיל הדמוגרפי של האוכלוסייה הצפויה להתגורר במקום. על בסיס כל אלה מפרטת התוכנית את המענה התכנוני המוצע לצורכי ציבור אלו.

הפרוגרמה לצורכי ציבור הינה האמצעי לביצוע כל אלה.¹ תוצרי גיבושה מבוטאים, בסופו של ההליך, בנספח הפרוגרמטי לתוכנית (המפורט להלן). הפרוגרמה לצורכי ציבור נועדה לסייע למתכנן ולמוסד התכנון הן בעת גיבוש התוכנית והן בעת קידומה בהליך הסטטוטורי. בנוסף, משמשת הפרוגרמה כלי עזר בידי הרשות המקומית לצורך ניהול שוטף של שטחי הציבור שברשותה, וזאת בעת תכנונם, מימונם והקמתם בפועל.

הכנת הפרוגרמה לצורכי ציבור כוללת את השלבים הבאים:

- 1 קביעת גודל אוכלוסיית היעד ומאפייניה
- 2 הגדרת הביקוש הפוטנציאלי לשירותי ציבור
- 3 מאזן הצרכים על בסיס המצאי הקיים
- 4 גיבוש פרוגרמת השטחים לצורכי ציבור בתוכנית
- 5 השלמת הפרוגרמה בהתאם לפתרון המרחבי בתוכנית



1 בתוכניות הכוללות פחות מ-300 יח"ד ניתן להיעזר ב"טביעת הרגל הציבורית" לצורך אומדן ראשוני של הביקוש הפוטנציאלי לשטחי הציבור שמייצרות אותן יח"ד, ואין בהכרח צורך בהכנת פרוגרמה לצורכי ציבור.

שלב 1: קביעת גודל אוכלוסיית היעד ומאפייניה

אספקתו של כל שירות ציבורי מבוססת בעיקרה על גודל אוכלוסייה מיינמלי, אשר מאפשר ומצדיק את הקמת השירות (סף כניסה). בהתאם לכך, לגודל האוכלוסייה הצפויה להתגורר בתחום התוכנית ולמאפייניה הדמוגרפיים השפעה מכרעת על צורכי הציבור שיידרשו בתוכנית. על בסיס משתנים אלה נקבעים סוגם, היקפם ומאפייניהם של שירותי הציבור השונים שיידרשו לאותה אוכלוסייה.

גודל האוכלוסייה יכול להתייחס לכלל האוכלוסייה הצפויה במקום (בהקשר לשירותי בריאות לדוגמה), לגילאים מסוימים בלבד (בהקשר של מוסדות חינוך, מרכזי יום לקשיש/לאזרח הוותיק וכד'), או לפלח אוכלוסייה ספציפי (למשל ציבור המשתמשים בבריכת שחייה, ציבור המתפללים בבית כנסת). ככל שעורכי הפרוגרמה ייטיבו לאמוד מראש את גודל אוכלוסיית היעד ומאפייניה, כך יגברו הסיכויים שהתוכנית תצליח לספק את המענה התכנוני ההולם לצרכיה.

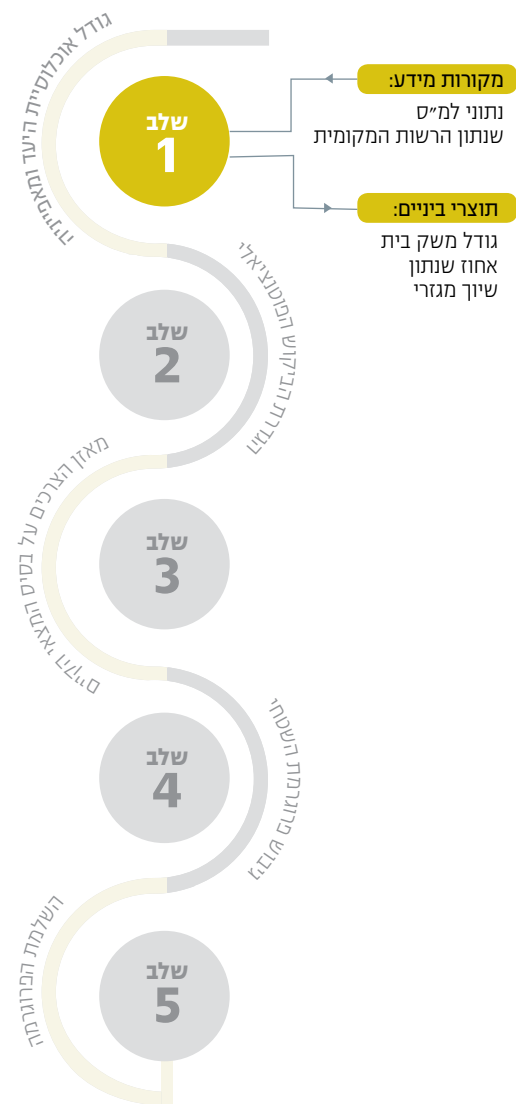
לצורך קביעת גודל אוכלוסיית היעד, נדרשת הערכה ביחס לכמות יחידות הדיור שצפויות להיבנות בגבולות התוכנית. כמות יחידות דיור זו אינה זהה בהכרח לכמות יחידות הדיור שתאושר בתוכנית: כך לדוגמה ייתכן מצב שבו תוקמנה בפועל יחידות דיור נוספות מעבר לכמות יחידות הדיור שאושרה בתוכנית, וזאת כתוצאה מהקלות שיינתנו בשלב היתרי הבנייה. מנגד, ייתכן כי כתוצאה מחסמים שונים (כלכליים/ תכנוניים/ קנייניים וכד') לא תתאפשר הקמתן של חלק מיחידות הדיור שאושרו בתוכנית, ובפועל יוקמו רק חלקן. ככל שמצבים אלה לא יילקחו בחשבון בעת עריכת הפרוגרמה, עשויה להתקבל בפועל הקצאה של שטחי ציבור שאינה הולמת את צורכי האוכלוסייה במקום (בחסר במקרה הראשון או בעודף במקרה השני).

על רקע זה קיימת חשיבות לנסות ולהעריך את הפער שעשוי להיווצר בין כמות יחידות הדיור המתוכננת לבין ההיקף שייבנה בפועל. לצורך כך אנו מבחינים בין **הקיבולת הנומינלית** של יחידות דיור בתוכנית, המבטאת את מלוא פוטנציאל יחידות הדיור בתוכנית, לבין **הקיבולת הריאלית**, הנונת ביטוי לשיעורי המימוש של יחידות דיור אלו הצפויות להיבנות בפועל.

בדרך כלל נהוג להעריך כי שיעורי המימוש בתוכניות של מתחמים חדשים על קרקעות מדינה יהיו גבוהים יחסית, וזאת לעומת תוכניות במרקם בנוי ובקרקעות בבעלות פרטית מפוצלת, שם נהוג להעריך כי שיעורי המימוש יהיו נמוכים יותר.

$$\text{קיבולת ריאלית} = \text{קיבולת נומינלית} \times \% \text{ מימוש}$$

ככל שצפויים שיעורי מימוש נמוכים יחסית, יש להתחשב בכך בעת עריכת הפרוגרמה כדי למנוע הקצאת יתר של שטחים לצורכי ציבור וכתוצאה ניצול לא יעיל של משאב הקרקע. לעומת זאת ככל שנעריך כי שיעורי המימוש יהיו קרובים ל-100% או אף מעבר לכך (במקרה של הקלה) - צפויה הלימה בין הקיבולת הריאלית לקיבולת הנומינלית, והשטחים שהוקצו לצורכי ציבור ינוצלו במלואם.



לאחר הגדרת כמות יחידות הדיור שצפויה להיכלל בתוכנית במקום, נדרשת הגדרת מאפיינייה הדמוגרפיים של אוכלוסייה זו. על בסיס כל אלה ניתן יהיה לקבוע את סוג, היקף ומאפייני שירותי הציבור השונים שיידרשו לאותה אוכלוסייה.

חרף החשיבות שבקביעת פרופיל דמוגרפי מדויק ככל הניתן, קיים קושי מובנה בחיזוי מאפייני אוכלוסיית היעד בשכונה. זאת, בין השאר, בעקבות שינויים שעשויים להתרחש בחלוף הזמן ממועד הגדרת הנחות המוצא וגיבוש הפתרון התכנוני ועד למועד בו אושרה התוכנית, הושלמה בנייתן של יחידות הדיור והחל אכלוסן בפועל.

גם אם הצליחו עורכי הפרוגרמה לחזות באופן מדויק את מאפייני התושבים הראשונים שמתחילים לאכלס את השכונה, הרי שבחלוף הזמן חלים שינויים בהרכב הדמוגרפי עקב ריבוי טבעי (לידות ופטירות), הגירה אל השכונה וממנה, הזדקנות וכד'. במציאות דינמית זו קיים סיכוי רב להשתנות המאפיינים הדמוגרפיים הבסיסיים של השכונה (כגון גודל משק הבית הממוצע, פירמידת הגילאים ולעתים אף מגזרי האוכלוסייה) וכתוצאה, לשינוי בצורכי הציבור ובביקוש למוסדות הציבור השונים בה.

מצב זה של תנאי אי-ודאות מובנית, הנובע ממאפייני אוכלוסייה משתנים ודינמיים, מעמיד בפני עורכי הפרוגרמה אתגר מורכב: הספקת המענה התכנוני הנדרש לצורכי הציבור מראש ובמשך מעגל חיי השכונה, כבר בעת גיבוש התוכנית, וזאת תוך כדי ניצול יעיל וחסכוני של הקרקע וללא הקצאת שטח עודף. אתגר זה מתחדד באשר לצורכי ציבור "קשיחים" דוגמת שירותי חינוך, בהם מוטלת החובה בחוק לספקם לכל ילד. הפתרון לכך מבוסס בעיקרו על מנגנוני גמישות שונים, שיפורטו בהמשך המדריך.

מבין מכלול מאפיינים שונים, הוגדרו שלושה פרמטרים מרכזיים שמכתיבים את הפרופיל הדמוגרפי של אוכלוסיית היעד:

שיוך
מגזרי

אחוז
השנתון

גודל משק
הבית

להלן פירוט הכלים לאמידת כל אחד מהם:

גודל משק בית נועד לסייע לצורך חישוב כמות האוכלוסייה בתוכנית. משק בית מוגדר על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה (למ"ס 2015)² כדלהלן:

גודל משק הבית

אדם אחד הגר לבד או קבוצת אנשים הגרים יחד בדירה באופן קבוע רוב ימי השבוע ויש להם תקציב הוצאות משותף למזון. משק בית יכול להיות מורכב מאדם אחד או יותר וגם מאנשים שאינם קרובי משפחה. על בסיס ההנחה שבכל דירה מתגורר משק בית אחד, ניתן לחשב את כמות האוכלוסייה בתוכנית כדלקמן:

$$\text{מספר יחידות דיור בתוכנית} \times \text{גודל משק בית ממוצע} = \text{כמות האוכלוסייה בתוכנית}$$

מהו גודל משק בית ממוצע? גודל משק בית ממוצע בישראל עמד בשנת 2015 על 3.32 נפשות, כאשר ערכו היה 3.12 נפשות לאוכלוסייה היהודית ו-4.58 נפשות לאוכלוסייה הערבית (שנתון סטטיסטי לישראל 2015, לוח 5). גודל משק בית ממוצע בישראל אינו ערך קבוע והוא משתנה בהתאם לסוג היישוב, לשיוך המגזרי וכן לאורך השנים (נמצא במגמת ירידה כללית, אך לא מתמדת). ערכו תלוי בגורמים שונים, וקיימים הבדלים ניכרים בגודל משק הבית במגזרים השונים ואף בהתאם לצורת היישוב ולגודלו. במרבית הערים החדשות או ביישובים הקטנים יחסית גודל משק הבית גבוה יותר בהשוואה לערים הוותיקות והגדולות יותר. בנוסף, קיימת שונות גם בתוך יישוב כלשהו בין הממוצע הכלל-עירוני לממוצעים בשכונות או ברבעים באותו יישוב (כגון שכונה חדשה שמתאכלסת בשיעור גבוה של "זוגות צעירים", אשר תאופיין לרוב במשק בית גדול יחסית לעומת שכונה מזדקנת באותו יישוב שתתאפיין במשקי בית קטנים יחסית).

גורם נוסף אשר משפיע על גודל משק בית בתוכנית (ואשר אף קיימת הוראה בחוק התכנון והבנייה להגדירו בתוכנית)³ הינו **תמהיל גודלי הדירות בשכונה**. מעבר לעובדה שתמהיל מגוון של דירות נותן מענה לצורכי דיור של קבוצות אוכלוסייה שונות ומאפשר בכך הטרוגניות והכלה חברתית, הוא גם מאפשר את אכלוסה של השכונה במנעד רחב של משקי בית בגדלים שונים ובגילאים שונים (זוגות צעירים, בודדים, אזרחים ותיקים ועוד). כתוצאה, עשוי להתקבל מגוון רחב יותר של ביקושים לצורכי ציבור בשכונה, שיאפשר ניצול יעיל של מוסדות הציבור למשך שנים רבות ולא רק בתקופות של שיא ביקושים (דוגמת גני ילדים ובתי ספר יסודיים שהביקוש אליהם דועך עם התבגרות ילדי השכונה).

מקורות המידע המרכזיים בנוגע לגודל משקי בית הינם הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ושנתוני הרשויות

2 השנתון הסטטיסטי לישראל, 2015. הגדרה זו תואמת גם המלצות בינלאומיות לעריכת מפקדי אוכלוסייה, לפיהן מוצע להשתמש במונח משק בית (households) במקום במונח משפחה (family) דהיינו, אנשים שיש קרבה ביניהם (United Nations, 2008).

3 בהתאם להוראת סעיף 63 לחוק התכנון והבנייה, בכל תוכנית הכוללת 100 יח"ד לפחות וצפיפות הבנייה בה הינה שבע יח"ד לדונם לפחות, יש לקבוע בהוראותיה כי לפחות 20% מיחידות הדיור הכלולות בה יהיו דירות קטנות, אלא אם התקיימו התנאים מפורט שם.

הגורמים המשפיעים על גודל משק בית ממוצע

גורמים דמוגרפיים

- שיעור הפרייון
- תוחלת החיים
- שיעור הגירושין
- שיוך מגזרי
- שיעור משפחות חד הוריות
- גיל הנשואין

גורמים תכנוניים

- תמהיל גודלי דירות בשכונה

המקומיות. מפקדי אוכלוסין נערכים מדי 11-13 שנה בדרך כלל⁴ ובין מפקדים אלו נעשים סקרי כוח אדם תדירים שמספקים נתונים מהימנים על מספר משקי הבית ברמת היישוב. כמו כן נתוני הארנונה של הרשות המקומית יכולים להוות אומדן סביר לגודל ולמספר משקי בית ברמה כלל-עירונית או רובעית, גם אם הם מהימנים פחות לגבי גודל משק בית ממוצע.⁵

המונח "שנתון" מתייחס לכל יילודי שנה מסוימת, כאשר גודל השנתון מאפשר להגדיר את גודלן של קבוצות גיל שונות באוכלוסייה (למשל כמות התלמידים בגיל בית ספר,

אחוז השנתון

כמות בני 75+).

גודל שנתון מחושב כאחוז של שנתון ספציפי מכלל האוכלוסייה. כיוון ששירותי ציבור מסוימים (במיוחד מוסדות חינוך) נקבעים על פי שנתון (ילדי גן, כיתות בית ספר יסודי או על-יסודי), נהוג לחשב את גודל השנתון הממוצע לגילאים הצעירים (0-19).⁶

$$\text{גודל שנתון ממוצע של אותה קבוצת גילאים} = \text{אחוז השנתון של קבוצת גילאים מבוקשת} \times \text{כמות האוכלוסייה בתוכנית}$$

בדומה לגודל משק בית, גם אחוז השנתון הממוצע לגילאים צעירים ברמה הכלל-ארצית אינו ערך קבוע, אלא משתנה לאורך השנים (נמצא במגמת ירידה כללית, אך לא מתמדת). ערכו תלוי בגורמים שונים, וזאת בעיקר עקב העלייה בתוחלת החיים ומגמת הירידה הכללית בשיעורי הפרייון. עם זאת, קיימים הבדלים בין מגזרי אוכלוסייה, במיוחד בקשר לשיעורי פרייון, העשויים להשפיע על אחוז השנתון (במגזר החרדי, הדתי, הערבי והבדווי אחוז השנתון של גילאים צעירים גבוה יחסית). כמו כן, וכפי שתואר לגבי גודל משק בית ממוצע, בין יישובים ואף בתוכם קיימת שונות גבוהה. במקומות בהם קיים ריכוז משפחות צעירות ומיעוט אוכלוסייה מבוגרת (דוגמת שכונות חדשות בשולי המטרופולין), אחוז השנתון של גילאים צעירים גבוה יחסית לעומת מקומות הכוללים שיעור גבוה של אוכלוסייה ותיקה.

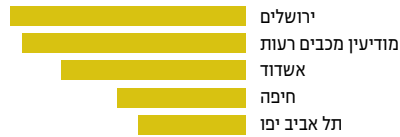
מקורות המידע המרכזיים על אחוזי השנתון הינם הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ושנתוני הרשויות המקומיות. הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה מפרסמת מדי שנה-שנתיים את נתוני התפלגות האוכלוסייה

4 מפקדי האוכלוסין האחרונים נערכו בשנים: 1961, 1972, 1983, 1995, 2008.

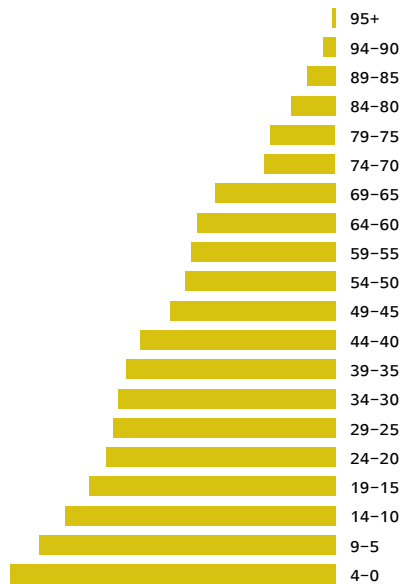
5 מקורות מידע על גודל משקי בית:

מקור	רמת פירוט	תדירות	הערות
למ"ס מפקד האוכלוסין	עיר, רובע, תת-רובע, אזור סטטיסטי	מדי 11 שנה בערך	המפקד האחרון נערך בשנת 2008
למ"ס שנתון סטטיסטי	עיר	שנתי	לערים בנות 20 אלף תושבים ויותר
שנתון עירייה		שנתי	בערים גדולות, לפעמים על בסיס מרשם אוכלוסין וארנונה

6 יודגש כי לצורך מתן שירותי חינוך חובה, עורכים משרד החינוך והרשויות המקומיות מדי שנה ניתוח פרטני יותר לכל שנתון ושנתון. מטרת ניתוח זה היא להבטיח לכל שכבת גיל את שירותי החינוך הנדרשים, ברמה נאותה בטווח הקצר. כאמור, ניתוח זה של תכנון שירותי חינוך שנתיים שונה בתכלית מהשלב התכנוני של הקצאת קרקע בו נהוג לחשב ממוצע של שנתונים מגילאי 0-19. לפרטי מערכת החינוך ראו: "במבט רחב: מספרים על החינוך".



אחוז השנתון גילאי 0-19 ביישובים נבחרים



פירמידת הגילאים

לפי קבוצות גיל עבור כלל הרשויות המקומיות.⁷ נתונים מפורטים יותר מהמפקד על רבעים ועל אזורים סטטיסטיים זמינים לאחר עיבוד מיוחד של הלמ"ס.⁸

שיוך מגזרי

ציון השיוך המגזרי (יהודי כללי, דתי, חרדי ובני דתות אחרות) נועד לסייע באפיון דפוסי הצריכה של שירותי ציבור מסוימים המוכתבים על פי ההשתייכות המגזרית. ביטוי בולט לכך מצוי בשירותי החינוך, שם קיימת הפרדה מגדרית והקבצות גילאיות שונות למגזר החרדי, וכן בהתייחס לאמידת צורכי מוסדות הדת.⁹

כשהתוכנית עוסקת בשכונות מעורבות הכוללות מגזרי אוכלוסייה שונים, יש לאמוד את המשקל היחסי של המגזרים הרלוונטיים לאותה תוכנית ובהתאם לכך לאמוד את הצרכים הפרטניים של קבוצת האוכלוסייה.

7 ראו: רשויות מקומיות בישראל 2013 (למ"ס 2015).

8 מקורות מידע על גודל שנתון:

מקור	רמת פירוט	תדירות	הערות
למ"ס מפקד האוכלוסין	עיר, רובע, תת-רובע, אזור סטטיסטי	מדי 11 שנה בערך	המפקד האחרון נערך בשנת 2008
למ"ס - "קובץ מדף"	עיר. מידע אודות רובע, תת-רובע, אזור סטטיסטי מקובץ "מדף"	שנתי	לערים בנות 20 אלף תושבים ויותר, וקובץ "מדף" בתשלום
שנתון עירייה	לפי מוסדות חינוך	שנתי	בערים גדולות
עירייה - רישום ילדים למוסדות חינוך חובה		שנתי	

9 גם בשכונה המאופיינת כ"יהודית כללית" יש שיעור מסוים של שומרי מסורת ובהתאם לכך דרישה כלשהי למוסדות דת.

אופן הגדרת הפרופיל הדמוגרפי של אוכלוסיית היעד בתוכנית

לאחר תיאור שלושת המשתנים הדמוגרפיים המרכזיים המכתיבים את הפרופיל הדמוגרפי של אוכלוסיית היעד, עולה השאלה כיצד ניתן להגדיר את ערכו של כל אחד מהם בתוכנית ספציפית. לצורך כך ניתן להבחין בין מספר מצבים או אירועים תכנוניים כדלקמן:

האירוע התכנוני	אופן הגדרת הפרופיל הדמוגרפי (גודל משק בית וגודל שנתון)	הסבר והערות
תוכנית מתאר כוללת (לכל היישוב או לחלק משמעותי ממנו)	<ul style="list-style-type: none"> • ממוצע כלל-עירוני • הגדרת המגזר/ים (בהתאם להשתייכות הכלל-יישובית)	<p>מאחר שמדובר בתוכנית רחבת היקף, ניתן להניח בסבירות גבוהה שהפרופיל הדמוגרפי של אוכלוסיית היעד יהיה די דומה לפרופיל הדמוגרפי הנוכחי של היישוב (במיוחד בעיר בינונית או גדולה).</p> <p>זאת על בסיס ההנחה שלרוב, תוספת האוכלוסייה הצפויה ושיעור הגידול השנתי שלה לא צפויים לשנות באופן משמעותי את המאפיינים הדמוגרפיים הכלל-עירוניים של אוכלוסיית הבסיס.</p> <p>כשתחום היישוב יחולק בתוכנית לחלוקת משנה של רבעים או מתחמים גדולים, ניתן יהיה לאפיין את ההרכב הדמוגרפי של כל אחד מאזורים אלו, ככל הנדרש.</p>
תוכנית למתחם גדול יחסית אשר צפוי להגדיל את אוכלוסיית היישוב באופן ניכר (20%-25%)	הגדרת הפרופיל הדמוגרפי על בסיס מאפייני ההגירה הצפויה	<p>הנחת המוצא: מאפייני האוכלוסייה החדשה הצפויה להגיע מחוץ ליישוב ישיפועו באופן ניכר על התמהיל הדמוגרפי הנוכחי של היישוב, ולכן לא מומלץ להשתמש בערכים הממוצעים הכלל-עירוניים.</p> <p>מאפייני ההגירה הצפויה: האם מדובר במשפחות צעירות שצפויות לרכוש את דירתן הראשונה, או שמדובר במשפרי רווחת דיר (משפחות מבוגרות יותר המצויות לקראת גודל משק הבית המרבי שלהן) וכד'.</p> <p>ניתן להניח בסבירות גבוהה שאוכלוסיית היעד של תוכניות רחבות-היקף באזור המטרופולין עשויה להגיע מכל יישובי המרכז (מרחב הבחירה).</p>
תוכנית לרובע קטן/שכונה	שימוש במודל ה"שכונה לחיקוי"	<p>מודל זה מניח שניתן לאתר שכונות קיימות ("שכונות לחיקוי") שמאפייניהן דומים למצב אליו מכוונים בשכונה המתוכננת, ומתן ניתן לגזור את המאפיינים הדמוגרפיים של השכונה המתוכננת.</p> <p>בין המאפיינים הרלוונטיים בעת איתור השכונות לחיקוי ניתן למנות, בין השאר, את מיקומה של התוכנית במרחב העירוני, כמות יחידות הדיור המתוכננות בה, אופי הבינוי, תמהיל גודלי הדירות המוצע, טווח המחירים הצפויים, המעמד הסוציו-כלכלי, הפרופיל הדתי וקצב האכלוס הצפוי (שלרוב יהיה איטי יחסית בהתחדשות עירונית).</p>
תוכנית במרקם בנוי (התחדשות עירונית)		

* הכוונה לתוכנית משמעותית מבחינת כמות יח"ד, ולא לכל תוכנית נקודתית.

** ה"שכונה לחיקוי" במקרה של התחדשות עירונית צריכה גם היא להיות שכונה שעברה תהליכי התחדשות עירונית, בנוסף לשאר המאפיינים הרלוונטיים, וזאת לאור קצב המימוש השונה וכד'.

מבלי לגרוע מן הצורך בבחינה שיטתית של אוכלוסיית היעד בתוכנית ושל מאפייניה הדמוגרפיים בהתאם להנחיות שתוארו לעיל, ייתכנו מצבים בהם לא ניתן לערוך את הניתוח הפרטני לתוכנית או שנדרשת נקודת התייחסות ראשונית טרם עריכת הניתוח הפרטני. לצורך זה הוגדרו (בנספח ד' להלן) מספר "מדדי אצבע" דמוגרפיים, המאפשרים הגדרת גודל שנתון וגודל משק בית "אופייניים" לקבוצות אוכלוסייה שונות (בהתאם לשיוך מגזרי, צורת היישוב וכד'). עם זאת יודגש כי גם בעת שימוש באחד מהמדדים המוצעים בטבלה (שבנספח ד'), יש לבחון את מידת התאמתו לתוכנית על בסיס המידע הקיים בנוגע לאופי המקום/היישוב והאוכלוסייה החזויה בו.

סיכום שלב 1: קביעת גודל אוכלוסיית היעד ומאפייניה

סיום השלב הראשון של הכנת הפרוגרמה יהיה בקביעת גודל אוכלוסיית היעד ומאפייניה הדמוגרפיים: גודל משק הבית הממוצע, אחוז השנתון וההשתייכות המגזרית של האוכלוסייה הצפויה בתוכנית. הכפלת גודל משק בית ממוצע בכמות יחידות דיור הצפויות להיבנות בתחום התוכנית תניב את כמות האוכלוסייה הצפויה. הכפלת אחוז השנתון (0-19) למוסדות חינוך, +75 למוסדות לקשישים/אזרחים ותיקים וכד') בכמות אוכלוסייה זו, תביא לתוצאה של כמות הגילאים בשכונה. אם צפויה תוספת של יחידות דיור במסגרת הקלה, ניתן לאמוד זאת, תוך התייחסות למשמעות השינוי, לרבות לעניין תמהיל גודלי יחידות דיור. ריכוז נתונים אלו יבוצע בנספח הפרוגרמטי בתבנית לפי דוגמא בעמוד 32 להלן.

שלב 2: הגדרת הביקוש הפוטנציאלי לשירותי ציבור

על בסיס מאפייני אוכלוסיית היעד (שהוגדרו כמפורט בשלב 1), נועד שלב זה לאמוד את הביקוש הפוטנציאלי לשירותי ציבור במקום מסוים, כלומר לפרט את מלוא שירותי הציבור שיידרשו לאוכלוסייה זו¹⁰; וזאת בהתייחס למכלול המוסדות השונים והשטחים הציבוריים למיניהם הכלולים במדריך (בפרק ג' להלן).

הביקוש לצורכי הציבור מבוסס, ככלל, על מגוון רחב של שיקולים וגורמים: חלק מהביקושים הם ביקושים נורמטיביים, שהחובה לספקם הוגדרה בהוראות סטטוטוריות ולעתים אף עוגנה בחקיקה¹¹; חלקם משקף דפוסים תרבותיים, חברתיים וכלכליים של מגזר אוכלוסייה או תושבי יישוב זה או אחר, חלקם נובע ממדיניות (ממשלתית או מקומית) בנוגע לאופן אספקת השירות¹²; חלקם נוגע בשיקולים תפקודיים, ארגוניים ותקציביים של ספק השירות¹³ ועוד.

על בסיס כל אלה, ולצורך הגדרת הביקוש הפוטנציאלי של צורכי הציבור בתוכנית, נקבע במדריך, עבור כל אחד ממוסדות הציבור שכלולים בו, מהו שיעור ההשתתפות של האוכלוסייה הרלוונטית העשויה לצרוך את אותו שירות (לפירוט אוכלוסיית היעד הרלוונטית וקביעת שיעור ההשתתפות ביחס לכל אחד ממוסדות הציבור ראו ב"תעודות הזהות" המפורטות בפרקים השונים שבפרק ג' להלן).

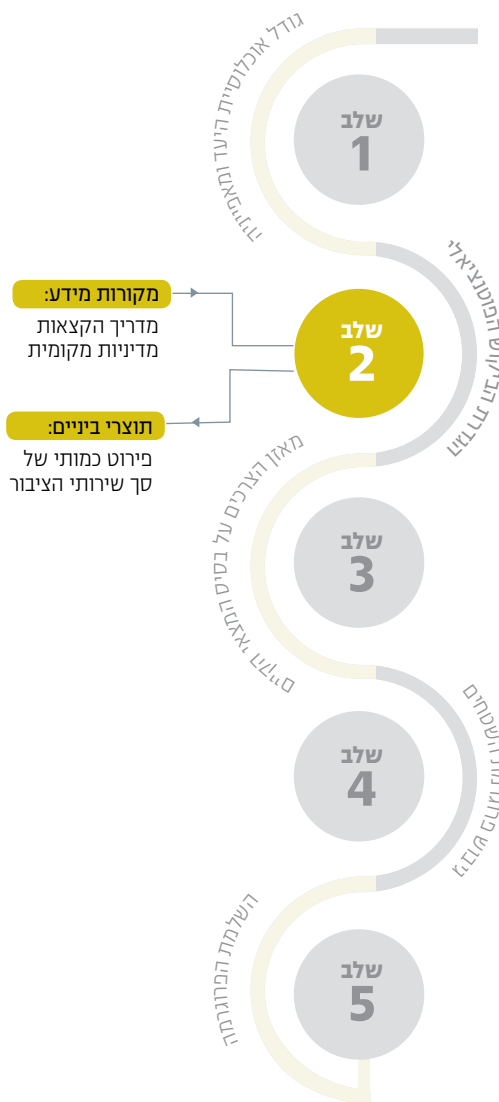
כך לדוגמה, שיעור ההשתתפות בבית ספר יסודי נקבע כ-100% מאוכלוסיית היעד (גילאי 6-12, 6 שנתונים). במעונות יום לעומת זאת נקבע שיעור השתתפות (מינימלי) של 50% מקבוצת הילדים בני 0-3. זאת לאור הנחת המוצא שכמחצית מאוכלוסיית הפעוטות צפויה להשתמש במעונות יום, ואילו היתר יישארו בבית או ייעזרו בהסדרים פרטיים כגון משפחתיים, גנים פרטיים או מטפלות וכד'.

במקרים אחרים, בהם שיעור ההשתתפות מושפע ממגוון ומסוגי הפעילויות שאותו מוסד ציבור מספק, הנובעים ממדיניות הרשות המקומית, מחלופות לשירותים מקבילים ועוד (מרכזים קהילתיים, מועדוני נוער וכד') – מוצעים במדריך מספר חלופות לצורך חישוב שיעור ההשתתפות הפוטנציאלי.

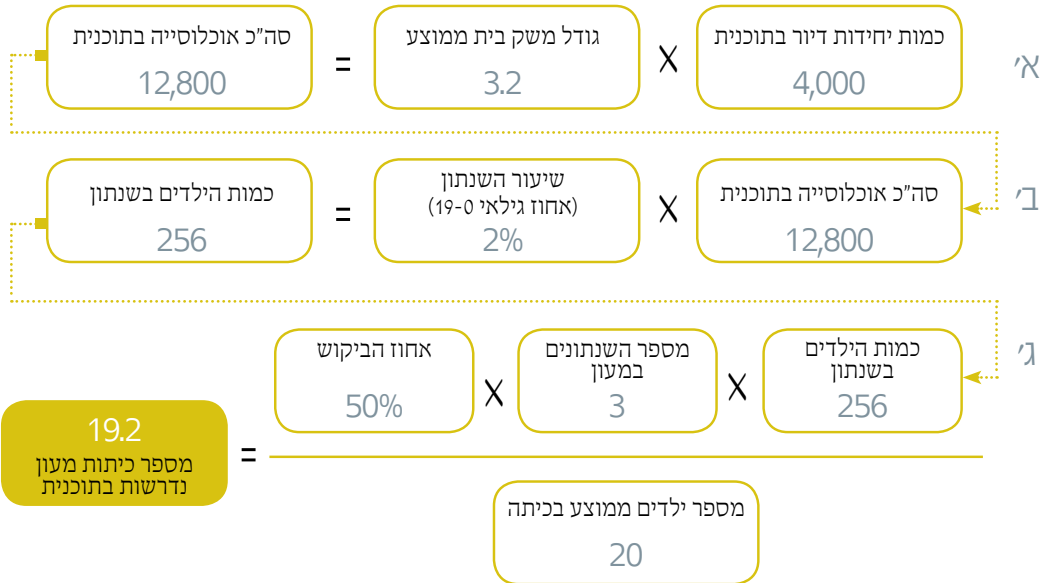
10 בתוכנית מתאר כוללת יאפשר שלב זה להביא לידי ביטוי מוסדות ציבור עם סף כניסה גבוה, כגון בית הרשות המקומית, היכל ספורט, מוזיאון, בית ספר על-יסודי, או את אלו הצורכים שטחים גדולים יחסית כגון בתי ספר יסודיים או על-יסודיים, לפי גודל היישוב.

11 דוגמת חוק לימוד חובה, התש"ט-1949, אשר מכתביב את הצורך לספק שירותי חינוך לילדים מגיל 3 בגן חובה ועד לסיום כיתה י"ב. למשל מדיניות בנוגע לטווח השירות הסביר (של מרחק/זמן) שמקבל השירות יידרש לעבור כדי לקבל את השירות.

12 שיקולים אלו לדוגמה מכתביים את הסף התפקודי של המוסד, כלומר מהו גודל המוסד היעיל מבחינת תפקוד/ארגון/תקציב וכד', ואלו מכתביים את סף הכניסה/גודל האוכלוסייה המינימלי שמצדיק את מתן השירות.

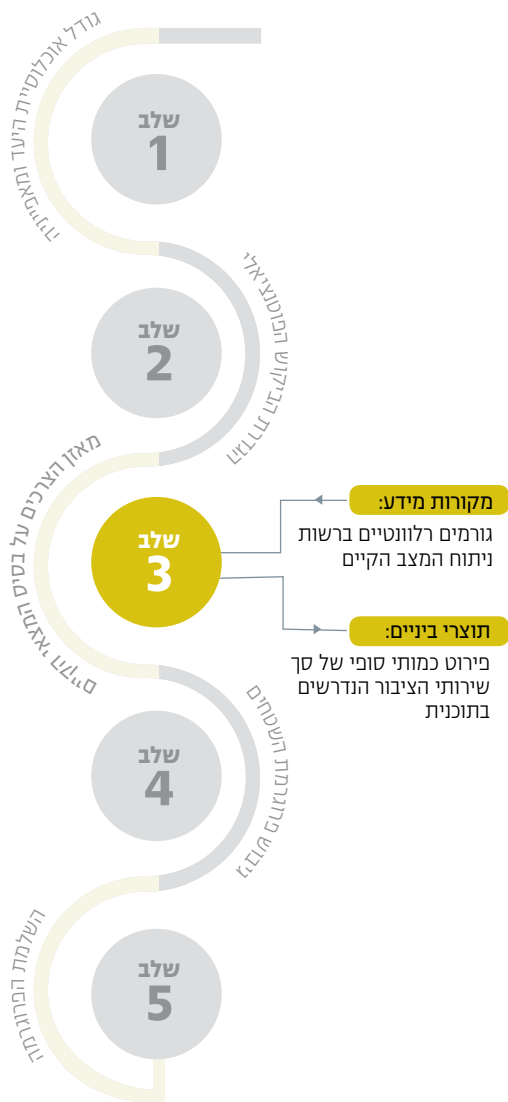


להלן חישוב הביקוש הפוטנציאלי של מוסד אחד לדוגמה – מעונות יום.



סיכום שלב 2: הגדרת הביקוש הפוטנציאלי לשירותי ציבור

סיום השלב השני של הכנת הפרוגרמה יהיה קביעה כמותית ראשונית של היקף כלל שירותי הציבור השונים הנדרשים למענה תכנוני בתוכנית.



שלב 3: מאזן צרכים על בסיס המצאי הקיים

בשלב הקודם בתהליך הכנתה של הפרוגרמה נפרשו מלוא שירותי הציבור הפוטנציאליים שיידרשו לאוכלוסיית היעד בתוכנית מפורטת, או המוסדות הכלל-עירוניים/הגדולים בתוכנית מתאר כוללנית. אולם סך שירותי הציבור שהתוכנית תידרש לתת להם מענה בפועל תלוי במשתנים נוספים, דוגמת מדיניות עירונית, וכן במצאי המוסדות והמרחבים הציבוריים הפתוחים שקיימים בפועל באזור.

כך לדוגמה, ייתכן שקיים עודף של כיתות גני ילדים בשכונות הסמוכות לתוכנית, זאת עקב הזדקנות האוכלוסייה שם, ולכן קיימת אפשרות להיעזר בעודף ההיצע הקיים בסמיכות ולהפחית בהתאם את הדרישה לגני ילדים בתחום התוכנית. לחלופין, ייתכן מצב בו קיים באזור מחסור במוסד ציבורי כזה או אחר, והתוכנית החדשה עשויה להידרש להשלמת החסר בחלקו או במלואו.

מיפוי המצאי הקיים של המוסדות לצורכי ציבור מחייב שיתוף פעולה עם נציגי הרשות המקומית והגורמים האחראים על המוסדות הקיימים ובקיאים בהערכת מחסור או עודף במוסדות השונים (דוגמת משרד החינוך בנוגע למוסדות חינוך וכד'). בחינת מוסדות הציבור הקיימים בשכונות הסמוכות (עודף או חוסר) צריכה להתייחס למאזן היצע וביקוש, למצבם הסטטוטורי (מה הייעוד התקף ביחס למגרש עליו ניצבים מוסדות אלו, מהם השימושים המותרים וזכויות הבנייה שהוגדרו לגבי מגרשים אלו וכד'), וכן להיבטי נגישות, מרחקים, טווחי שירות לכל מוסד, אופי מגורי וכד'. בחינה דומה נדרשת גם בנוגע למרחבים הציבוריים הפתוחים שבתחום התוכנית ובסביבתה.

מיפוי מוסדות ציבור ושטחים פתוחים בתחום התוכנית ובסביבתה



היבט נוסף המחייב התייחסות בשלב זה הינו מיפוי השטחים הציבוריים הפתוחים לסוגיהם המצויים בתחום התוכנית ובסביבתה, וזאת הן בתוכנית שעניינה תוספת אוכלוסייה במרקם בנוי והן בתוכנית המציעה בינוי במתחם חדש. במסגרת זו ימופו כלל השטחים הפתוחים לסוגיהם (לפירוט השטחים הכלולים במסגרת המרחב הציבורי – ראו בפרק ג' להלן).

סיכום שלב 3: מאזן צרכים על בסיס המצאי הקיים

סיום השלב השלישי של הכנת הפרוגרמה יהיה קביעה כמותית מוצעת של היקף המוסדות ושטחי הציבור לסוגיהם שהתוכנית תידרש לתת להם מענה תכנוני – וזאת לאחר ביצוע ההתאמות (תוספות או הפחתות) בהתאם למשתנים המקומיים, לרבות המצאי הקיים בשטח. כאמור, בתוכנית מתאר כוללנית ההתייחסות תהיה למוסדות הכלל-עירוניים או צרכני השטח הגדולים ואילו בתוכניות המפורטות תכלול הרשימה את המוסדות בכלל הגדלים והמרחבים הציבוריים הפתוחים הנדרשים במסגרת התוכנית ואת פירוט השטחים הנדרשים כדי לתת מענה לכל אלה.

שלב 4: גיבוש פרוגרמת השטחים לצורכי ציבור בתוכנית

שלב זה נועד לתרגם את סך שירותי הציבור הנדרשים בתוכנית (כפי שסוכם בשלב 3), לפרוגרמה כמותית של שטחים לצורכי ציבור שהתוכנית תידרש לתת להם בהמשך את המענה התכנוני.

תרגום סך שירותי הציבור הנדרשים בתוכנית לפרוגרמה כמותית של שטחים לצורכי ציבור מתבסס על העקרונות אשר פורטו בפרק א' (עקרונות המדריך), ובעיקר על הנקודות הבאות:

- המענה התכנוני לשירותי הציבור יינתן לא רק באמצעות הקצאת קרקע ציבורית בתוכנית, אלא גם באמצעות הקצאת שטח ציבורי בנוי בתוכנית (במגרשים ציבוריים או סחירים).
- יינתן דגש לניצול אינטנסיבי ורב-שימושי של הקרקע לצורכי ציבור (באמצעות שימוש במכסות מוקטנות, הימנעות מהקצאת מגרש למוסד בודד, עידוד שילובים ועוד).
- תבוצע אבחנה בכללי ההקצאה והתכנון בין אזורי תכנון שונים: מתחם חדש למול מרקם בנוי/התחדשות עירונית.
- תוגדר גמישות לשימוש בפועל בשטחים לצורכי ציבור.

"תעודות הזהות" המפורטות בחלקים השונים שבפרק ג' מגדירות את מכסות השטח הנדרשות עבור כל אחד ממוסדות הציבור והמרחב הציבורי, ועל בסיסן ניתן להגדיר את דרישות השטח לכל מוסד ומוסד. במכסות אלו קיימת אבחנה בין שלושת המצבים הבאים:

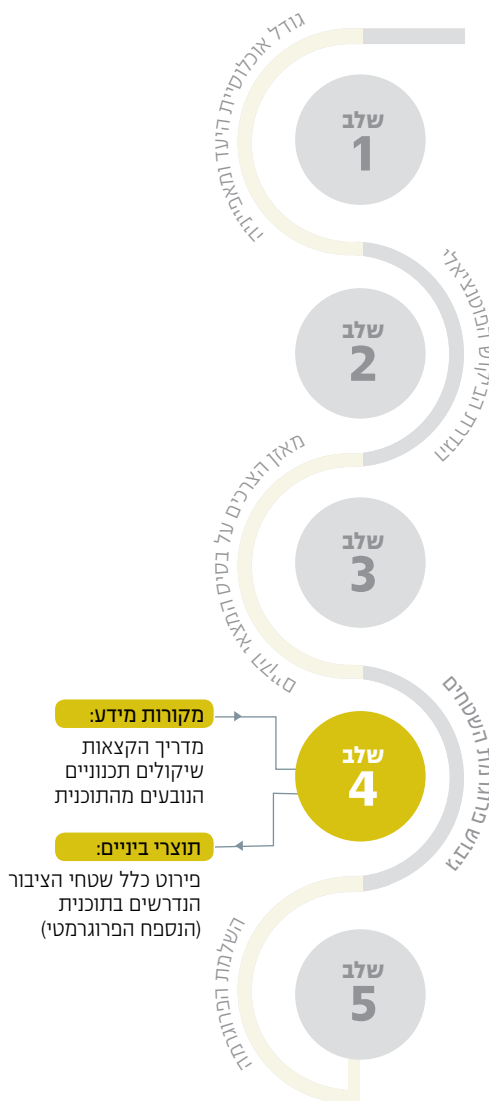
1. מצב שבו נדרשת לרוב הקצאת קרקע ציבורית ייעודית לאותו מוסד ציבורי.
2. מצב שבו מומלץ שלא להקצות קרקע ציבורית ייעודית רק לאותו מוסד. במקרה זה יינתן המענה באמצעות הקצאת שטח ציבורי בנוי, וזאת במגרש ציבורי או סחיר.

3. מצב שבו המענה התכנוני יכול להינתן או באמצעות קרקע ציבורית ייעודית או באמצעות שטח ציבורי בנוי שיקול מרכזי נוסף בהקשר זה נוגע לסף התפקודי של כל מוסד ומוסד, אשר מכתוב את כמות יחידות הבסיס של אותן שירות הנדרשות כדי להצדיק הקמתו של אותו מוסד ציבורי. כך לדוגמה במעון יום, שלוש כיתות מעון מהוות יחידת הפעלה מינימלית (ואף שכיחה) מבחינה תפקודית (מטבח משותף, מנהלה וכד') ומקובל שלא להקים מעון הכולל יותר מחמש כיתות; בית ספר יסודי כולל בדרך כלל מקבצים של 12/18/24 כיתות (מתוך שיקול של מספר הכיתות המקבילות בכל שכבת גיל) וכד' (לפירוט ראו ב"תעודות הזהות" השונות שבפרק ג' להלן).

בהתאם, עורכי הפרוגרמה נדרשים להחליט בהקשר זה כיצד לקבץ את כמות יחידות הבסיס שנחוצה במקום מסוים, באופן שבו יינתן מענה לסף התפקודי שנקבע לאותו מוסד.

כך לדוגמה, אם נמצא כי נדרשות 26 כיתות מעון במקום מסוים, ניתן לבחור בפתרון של שבעה מעונות יום הכוללים שלוש כיתות כל אחת, ומעון יום נוסף הכולל חמש כיתות. לחלופין, ניתן לבחור בפתרון הכולל שישה מעונות יום הכוללים שלוש כיתות כל אחת, ושני מעונות יום הכוללים ארבע כיתות כל אחד.

מעבר לשאלת השטח, כרוך שלב זה גם בשיקולים הנוגעים לשילוב מוסדות הציבור לסוגיהם - הן שילוב בין מוסדות ציבור אלה והן שילוב מוסדות ציבור בשטחים סחירים. בפרק ג' להלן ניתן פירוט בנוגע למספר כללי שילוב מומלצים בין המוסדות השונים. כמו כן, ב"תעודות הזהות" של חלק מהמוסדות פורטו במקומות



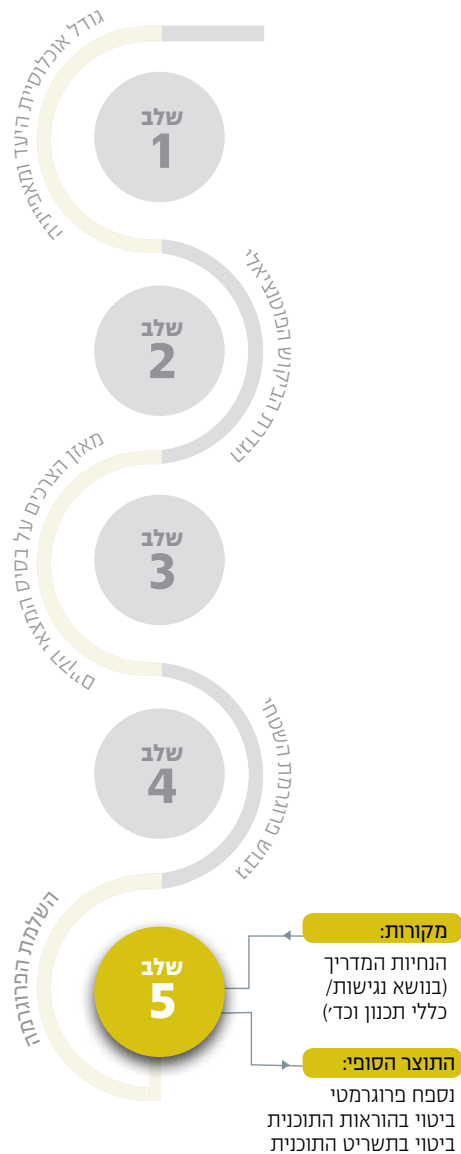
הרלוונטיים המלצות על שילובים. השילובים השכיחים ימקמו מוסדות הדורשים הקצאת מגרש ייעודי עם אלו שלהם דרישה לשטח מבונה בלבד.

על בסיס כל אלה, על עורכי הפרוגרמה להחליט בשלב זה מהו השטח הנחוץ לכל אחד ממוסדות הציבור הנדרשים בתוכנית, בהתאם לאחד מהמצבים שפורטו לעיל: האם נדרשת הקצאה של מגרש בייעוד ציבורי למוסד זה, ואם כן – מהו שטח המגרש הנדרש, או שמוסד זה ישולב כשטח בנוי במגרש ציבורי או במגרש סחיה.

סיכום שלב 4: גיבוש פרוגרמת השטחים לצורכי ציבור בתוכנית

על בסיס השלבים שפורטו לעיל מסכם שלב זה את הליך הכנתה של הפרוגרמה לשטחי ציבור בתוכנית. אם בשלבים הקודמים השיקולים היו בעיקר כמותיים-חישוביים, הרי ששלב זה בהליך כרוך גם בהטמעת שיקולי מדיניות, תפיסות הפעלה ושיקולים איכותניים.

על בסיס כל אלה מתקבלת בסיומו של שלב זה רשימה כמותית של כלל השטחים לצורכי ציבור שהתוכנית תידרש לתת להם את המענה התכנוני.



שלב 5: השלמת הפרוגרמה בהתאם לפתרון המרחבי בתוכנית

שלב סופי זה בהכנת הפרוגרמה נועד לגבש את המענה התכנוני בתוכנית לצורכי ציבור, על בסיס פרוגרמת השטחים שהתקבלה בסוף השלב הקודם בהליך.

לצורך זה בוחן המתכנן את אפשרויות התכנון השונות של כלל המגרשים והשטחים לצורכי ציבור הנדרשים על פי הפרוגרמה, וזאת בהתאם להנחיות התכנון הרלוונטיות (למשל מרחקי נגישות, פרופורציות של מגרשים וכד', כמפורט ב"תעודות הזהות" שבפרק ג' להלן) ושיקולי תכנון נוספים. מאחר שתוכנית נדרשת לרוב לאזן בין צרכים רבים ואף שונים, סביר כי גיבוש הפתרון התכנוני בתוכנית לצורכי ציבור יהיה כרוך בתיאום הדדי בין עורכי התוכנית לעורכי הפרוגרמה. בסיום ההליך תעודכן הפרוגרמה ככל הנדרש, כך שתשקף את המענה התכנוני שהוגדר בתוכנית לצורכי הציבור, ומסמכי הפרוגרמה יצורפו כנספח מנחה למסמכי התוכנית (לפירוט ראו להלן – הנספח הפרוגרמטי המנחה לתוכנית).

עוד יודגש כי לצורך מתן גמישות לרשות המקומית בעת מימוש המגרשים השונים לצורכי ציבור בתחומה, תוגדר בכל אחד מייעודי הקרקע לצורכי ציבור שבתוכנית רשימת שימושים אפשריים ולא רק שימוש בודד (גם אם הנספח הפרוגרמטי לא הצביע על שימושים נוספים), וזאת כמפורט בנספח ג' – הגדרת השימושים המותרים בייעודי הקרקע לצורכי ציבור.

הנספח הפרוגרמטי המנחה לתוכנית

הפרוגרמה לצורכי ציבור נועדה כאמור לסייע למתכנן ולמוסד התכנון הן בעת גיבוש התוכנית והן בעת קידומה בהליך הסטטוטורי. בנוסף נועדה הפרוגרמה לשמש כלי עזר בידי הרשות המקומית לצורך ניהול שוטף של שטחי הציבור שברשותה, וזאת בעת תכנונם, מימונם והקמתם בפועל.

לצורך ייעול שלבי הכנתה וגיבושה של הפרוגרמה ושילובה בהליך הסטטוטורי, נקבע כי התוצר של שלבי הכנת הפרוגרמה (אשר פורטו בפרק בשלבים 1-5 לעיל) יוכן במתכונת אחידה אשר תהיה גם נספח מנחה לתוכנית (להלן: "הנספח הפרוגרמטי המנחה"). פרק זה נועד לפרט את מתכונת ותכולת הנספח הפרוגרמטי המנחה.

הנספח הפרוגרמטי המנחה לתוכנית יתבסס על הכללים הבאים:

- **תנאי סף:** הנספח הפרוגרמטי יוכן עבור תוכניות שהיקף יחידות הדיור הנוספות המוצעות בהן עולה על 300 יחידות דיור (או על פי דרישה מיוחדת של מוסד התכנון).
לצורך הערכה עקרונית של היקף השטחים הנדרשים למוסדות/צורכי ציבור עקב תוכנית שהיקף יחידות הדיור הנוספות המוצעות בה קטן מ-300 יחידות דיור, ניתן להתבסס על "טביעת הרגל הציבורית" של משק בית בודד – ראו פרק ד' להלן.
- **מעמד הנספח:** הנספח הפרוגרמטי יהיה נספח מנחה לתוכנית.
- **פורמט אחיד:** הנספח הפרוגרמטי המנחה יוכן במתכונת אחידה אשר תאפשר את ייעול הליך הכנתו ובדיקתו.
- **מיקוד התכנים בחריגות מהמדריך (ככל שיהיו):** כדי למקד ולייעל את הדיון בנספח הפרוגרמטי, ימוקדו תוכני הנספח בעיקר בדרישות הפרוגרמטיות החורגות מההנחיות ומהמכסות שהוגדרו במדריך, ככל שיהיו, והמצריכות לפיכך מתן נימוק ו/או הסבר קצר ומפורט. שאר הדרישות הפרוגרמטיות אשר תואמות להנחיות ולמכסות שבמדריך אינן מצריכות נימוק נוסף, ולפיכך לא יידרש לגביהן הסבר ופירוט נוסף בנספח הפרוגרמטי מעבר לעצם הצגת המכסה הנדרשת. נוסף על כך, וככל שהפתרון שנקבע בתוכנית אינו בהלימה מלאה לנספח הפרוגרמטי, יש להפנות את תשומת הלב גם לנושא זה.

כלי עזר להכנת הנספח הפרוגרמטי (קובץ אקסל):

<http://iplan.gov.il>

על בסיס כל אלה יכיל הנספח הפרוגרמטי המנחה לתוכנית רק את הרכיבים הבאים:

- פרוגרמת שטחי הציבור (טבלה מסכמת).
- פירוט מוסדות הציבור ושטחי המרחב הציבורי הפתוח שקיימים בתחום התוכנית ובסביבתה – אם קיימים (יסומנו גם באופן סכמטי על גבי תשריט נלווה לנספח הפרוגרמטי). "סביבת התוכנית" תוגדר בהתאם לאירוע התכנוני, היקף התוכנית והשפעתה על האזורים הגובלים.
- רקע דמוגרפי.
- דברי הסברה.

עוד יצוין, כי לצורך סיוע בהכנת הנספח הפרוגרמטי הוכן כלי מחשובי – גיליון נתונים אלקטרוני (בפורמט Excel), המאפשר הזנת נתונים רלוונטיים (בהתאם לשלבים השונים שפורטו בפרק ב' לעיל), וחישוב הערכים הנדרשים לצורך המשך גיבוש הפרוגרמה.

להלן פירוט הטבלה המסכמת (על בסיס דוגמה אקראית):

נספה פרומטטי - הטבלה המסכמת (על בסיס דוגמא חלקיות ואקראית)

1 נתוני בסיס

יישוב	מטרת התוכנית	מאפייני האוכלוסייה	סד"כ (יחידות דיון)	מספר נפשות למשק בית	אחוז השנתון (נכ%)	שטח התוכנית (דונם)
טירת כרמל	מתום חודש	יהודי כללי	4,000	3.2	2	450

סד"כ אוכלוסייה - 12,800 | מספר ילדים בשנתון - 256

פירוט המקצאות שטח לצורכי ציבור בתוכנית (רשימה חלקית):

3

המענה המרשי בתוכנית

2

הצרכים הפרומטטיים

המסד סד"כ מרשי (בתשריט) קיים)	מספר ממש (בתשריט)	ייעוד	שטח קרקע (דונם)	שימושים נוספים משולבים		הצרכים הפרומטטיים	
				המוסד המוסף	אחוז השנתון	מספר יום	שטח כנוי (מ"ר)
עפ"י המדר"ר: 19 (מחסור מצב קיים: 1) 20 כיתות	1	ציבורי	1.0	בית כנסת	250	20	
	2	ציבורי	1.0	תחנה לבריאות המשפחה	250	20	
	3	ציבורי	1.0	מועדון קשישים	200	19	
	3	ציבורי	1.0	בית כנסת	350	19	
	4	ציבורי	1.0	מרכז מדיה	350	19	
	4	תעסוקה			360+ מצר	19	
	5	ציבורי	2.0	בית כנסת	150	19	
	4	ציבורי	1.5	שירותי רווחה	120	19	
	3	ציבורי	1.5	מועדון לקשיש (לאזרח הוותיק)	150	19	
	3	ציבורי	1.5	תחנה לבריאות המשפחה	200	19	
17 ילדים 24 כיתות עפ"י המדר"ר: 26 (עודף מצב קיים: 2)	8	ציבורי	1.5			24	
	14	ציבורי	1.5			24	
	15	ציבורי	1.5			24	
3 כיתות	16	מגורים				24	

			9.6	ציבורי	9	כיתרת	24	בי"ס יסודי 60 כיתרות
			7.2	ציבורי	10	כיתרת	18	עפ"י המודריק: 57 כיתרות (מצב קיים – מאתון)
			7.2	ציבורי	11	כיתרת	18	
			15.0	ציבורי	12	כיתרת	30	
			15.0	ציבורי	13	כיתרת	30	בי"ס על-יסודי 60 כיתרות (עפ"י המודריק: 57 כיתרות (מצב קיים - מאתון)
	בית ספר למחוננים	500	7.2	ציבורי	17	כיתרת	18	רובנה לחינוך (כלל-יערות)
				ציבורי	2	1 בינונית	1	חתמה לבריאות המטפחה עפ"י המודריק: 2 תחנות (מצב קיים – מאתון)
				ציבורי	14	1 קטנה	1	
				ציבורי	1	1 בינונית	1	מרכאה שכותנית עפ"י המודריק: 2 מרפאות (מחסור מצב קיים: 1)
		180	1.0	ציבורי	18	1 קטנה	1	
				ציבורי	1	1 קטנה	1	

4 סיכום - הקצאות שטח לצורך ציבור בתוכנית

צורכי ציבור ללא מענה בתוכנית	סדר"כ שטח בנוי (מ"ר)	סדר"כ שטח (רונם)	סדר"כ שטח (רונם)	כמות מגרשים ציבוריים בתוכנית	כמות מגרשים ציבוריים בתוכנית
	XXX	XXX	XXX	XXX	מוסדות ציבור
	XXX	XXX	XXX	XXX	מרחב ציבורי פתוח
	XXX	XXX	XXX	XXX	סדר"כ

חלק זה מפרט בתמצית את נתוני הבסיס של התוכנית בהקשר הנדון:

1

חלק זה מפרט את כל מוסדות הציבור הנדרשים בתוכנית, כולל כמות היחידות של אותו מוסד (כיתות וכד'), וזאת לאחר התאמת הדרישה הפוטנציאלית למלאי הקיים בשטח.

2

חלק זה מפרט את המענה הנדרש בתוכנית - כולל חלוקת סך היחידות של כל מוסד להקצאות השונות, פירוט כל אחד מהמגרשים הציבוריים הנדרשים, שטחו ופירוט כל מוסדות הציבור המיועדים להשתכן במגרש זה. בנוסף מפורטים השימושים הציבוריים שלא נדרש עבורם מגרש ציבורי ייעודי, והם משולבים במגרש ציבורי או סחרי.

3

יודג כי ההקצאה הפרוגנוסטית של המוסדות למגורשים הספציפיים לא תבוא לידי ביטוי מפורט במסמכי התוכנית המדויבים, וזאת כדי לאפשר מתן מענה במגורשים אלו לצורכי ציבור ממוננים שעשויים להידרש במשך הזמן מחמת שינויים דמוגרפיים או אחרים באזור התוכנית. בהתאם יש לאפשר מגוון שימושים רחב בכל מגרש ציבורי - לפירוט בהקשר זה ראו נספח ג' להלן.

חלק זה מציג את סיכום הקצאות השטח לצורכי ציבור בתוכנית: כמות המגרשים הציבוריים הנדרשים, שטחם הכולל, סך השטח הבנוי לצורכי ציבור הנדרש במגורשים אחרים ופירוט הארכים לצורכי ציבור שלא נדרש עבורם מענה תכנוני במסגרת התוכנית (מחמת ביקוש הקטן מסף הכניסה המצדיק את הקמת המוסד או את המרחב הציבורי הפתוח).

4

מכסות השטח לצורכי ציבור

פרק ג

מבוא

פרק זה מפרט את מכסות השטח (בקרקע או בשטח מבונה) לכלל מוסדות הציבור הכלולים במדריך וכן בנוגע למרחב הציבורי הפתוח.

בפרק כמה חלקים, כאשר כל אחד מהם מתייחס לשירות ציבורי מסוים (למשל חינוך, בריאות, רווחה, תרבות). בהתאם מכיל כל חלק הסבר כללי ביחס לאותו שירות ציבורי, אפיון כללי של סוגי מוסדות הציבור השונים המספקים שירות ציבורי זה, ובהמשך לכך פירוט מכסות השטח וכללי התכנון וההקצאה של כל אחד מהמוסדות הכלולים בו (וזאת בתבנית אחידה – "תעודת זהות").

"תעודת הזהות" של כל מוסד כוללת את הנתונים הבאים (כולם או חלקם):

- **אוכלוסיית היעד:** מהם מאפייני האוכלוסייה שאמורה להשתמש במוסד הציבורי (גיל, שיוך מגזרי וכד').
- **שיעור השתתפות:** מבטא באחוזים את הכמות היחסית של המשתמשים שצפויים לצרוך את השירות הציבורי מתוך כלל אוכלוסיית היעד שהוגדרה. הכפלת שיעור ההשתתפות באוכלוסיית היעד תגדיר את כמות התושבים שעבורם אותו מוסד ציבורי נדרש לספק מענה.
- **סף הכניסה:** מדד חלופי/ משלים לשיעור ההשתתפות, אשר נועד להגדיר את ההיקף המינימלי של תושבים שמצדיק את הקמת אותו מוסד ציבורי.
- **מכסות שטח:** המידע המרכזי ב"תעודת הזהות", המפרט את מכסות הקרקע או השטח הבנוי הנדרשים להקצאה בתוכנית לטובת אותו מוסד ציבורי. קיימת אבחנה בין שתי אפשרויות:
 - **אפשרות א'** מבוססת על הקצאת מגרש ציבורי לאותו מוסד, ובהתאם מגדירה את שטח המגרש הציבורי הנדרש לצרכיו (נוסף על כך מוצע כי ישולבו שימושים ציבוריים נוספים במגרש זה לצורך שימוש יעיל בקרקע).
 - **אפשרות ב'** נועדה למצב בו ניתן (ולעיתים אף רצוי) לספק את המענה לאותו מוסד במשולב עם מבנה ציבורי אחר במגרש ציבורי או במשולב עם מבנה סחיר במגרש סחיר¹. בהתאם, מגדירה אפשרות זו את השטח הבנוי הנדרש לאותו מוסד (שטח בנוי ברוטו).
- כש"תעודת הזהות" מפרטת בנוגע לאותו מוסד ציבורי את שתי האפשרויות, המענה התכנוני לצרכיו יכול להינתן הן באמצעות הקצאת מגרש ציבורי ייעודי (אפשרות א'), והן באמצעות הקצאת שטח ציבורי בנוי במשולב עם ייעוד ציבורי אחר או סחיר (אפשרות ב').
- **מרכיבי יסוד:** נוגעים במהותם לתכנון האדריכלי המפורט של המבנה. הם נכללו ב"תעודות הזהות" על מנת לספק לעורכי הפרוגרמה הבנה כללית של מאפייני הבינוי של אותו מוסד ציבורי שעבורו הם נדרשים להקצות שטח ציבורי בתוכנית.

1 במבנה/ מגרש סחיר הכוונה לכל מבנה/ מגרש שאינו מיועד לצורך ציבורי, דוגמת מגורים, מסחר, תעשייה וכו'.

מאפייני הבינוי מבוססים על הדרישות הפרוגרמטיות המפורטות שהתקבלו ממשרדי הממשלה ומהגורמים המקצועיים הרלוונטיים, והם כוללים את מרכיבי היסוד של המבנה (הפונקציות המרכזיות), את סדרי הגודל של השטח הבנוי של המבנה והדגשים פרוגרמטיים נוספים במידת הצורך.

בהקשר זה יודגש, ששטחי הבנייה שפורטו ב"תעודת הזהות" נועדו רק לצורך הגדרת סדר גודל של השטח הבנוי ברוטו של כל מוסד, ואין לראות בנתונים אלו הנחיה לתכנון המפורט של המוסדות. טרם תחילת התכנון האדריכלי המפורט של המבנה יש לקבל מהגורמים המקצועיים הרלוונטיים את גודלם המדויק של שטחי הבנייה הנדרשים בהתאם לפרוגרמה המפורטת והעדכנית.

- **שעות פעילות:** נועדו לספק מידע שיכול לסייע בעת בחינת שילובים שונים של מוסדות ציבור שונים במגרש אחד וכד'.

- **הנחיות תכנון:** נועדו להגדיר מספר הדגשים בעת הקצאת המגרשים הציבוריים בתוכנית, כמו מיקום המגרשים, היבטי נגישות וכד'.

- **שילובים:** לצורך ניצול יעיל ואינטנסיבי של הקרקע, מעודד המדריך ומכוון לשילוב מספר מוסדות ציבור באותו מגרש, ושילוב שימושים ציבוריים וסחירים. מגוון השילובים האפשריים רחב מאוד, ובקטגוריה זו הוגדרו מספר כללים והדגשים שנועדו לסייע במימוש יעד זה.

עם זאת יצוין שלבניינים משולבים נדרשת הגדלת השטח הבנוי מעבר למפורט ב"תעודת הזהות", וזאת לצורך פונקציות משותפות, דוגמת רחבת כניסה, מדרגות ומעליות. יודגש ששטחים אלה אינם כלולים ב"תעודת הזהות" השונות, והיקפם הינו פועל יוצא של הנסיבות התכנוניות הפרטניות בכל מקרה ומקרה.

בהקשר זה יצוין שבנוגע למגרש המתוכנן להכיל מספר מוסדות ציבור, מוצע שתוכן תוכנית בינוי כוללת למגרש במסגרת הבקשה למתן היתר למבנה הראשון. תוכנית בינוי זו תיקח בחשבון את הפרוגרמה הכוללת של המגרש ותקבע את הכללים שיאפשרו שילוב מיטבי של השימושים השונים שימוקמו בו.

עוד יצוין, כי בעת התכנון המפורט של המבנה יש להבטיח שהשימושים בקומת הקרקע יתוכננו באופן שיאפשר להם לשאת מעליה קומות נוספות למוסדות ציבור נוספים.



שירותי חינוך

שירותי חינוך

מערכת החינוך היא שירות ציבורי מרכזי לחברה בישראל, זאת נוכח חשיבות החינוך בעיצוב אופי החברה ונוכח השפעתם הרחבה של מוסדות החינוך על עיצובו ותפקודו של המרחב הבנוי. מערכת החינוך (עד גמר הלימודים בבתי הספר העל-יסודיים) משרתת קרוב לשליש מהאוכלוסייה והיא אחד השיקולים המרכזיים בבחירת מקום המגורים. בנוסף, היא אחת מצרכניות השטח הגדולות ביותר מבין מוסדות הציבור לסוגיהם. כל אלו הופכים את מערכת החינוך לאחד מה"שחקנים" המרכזיים בעת תכנונו של המרחב הבנוי.¹

מאפיין מרכזי נוסף של מערכת החינוך הוא המגוון הרחב של גישות פדגוגיות, תפיסות ערכיות ושיטות ניהוליות העומדות בבסיסה. כל אלו באות לידי ביטוי שונה במקומות שונים ואף לאורך ציר הזמן ("רפורמת דוברת", תוכנית "אופק חדש", תוכנית "עוז לתמורה" ועוד), והן אף מטביעות את חותמן על תכנון מוסדות החינוך. כמו כן, שינויים דמוגרפיים וחברתיים שעשויים לחול במשך הזמן (דוגמת הזדקנות האוכלוסייה בשכונה, כניסת אוכלוסייה צעירה או מגזר אחר), יכולים להשפיע באופן ניכר על צורכי החינוך במקום – ותכנון מוסדות החינוך צריך לתת להם מענה.

על רקע זה ניתן להצביע על כמה פרמטרים מרכזיים המכתיבים את אפיונם ותכנונם של מוסדות החינוך. שלושת הראשונים מכתיבים את אפיון מוסדות החינוך לסוגיהם, ושני האחרונים משפיעים על היקף וכמות המוסדות הנדרשים בכל מקום ומקום:

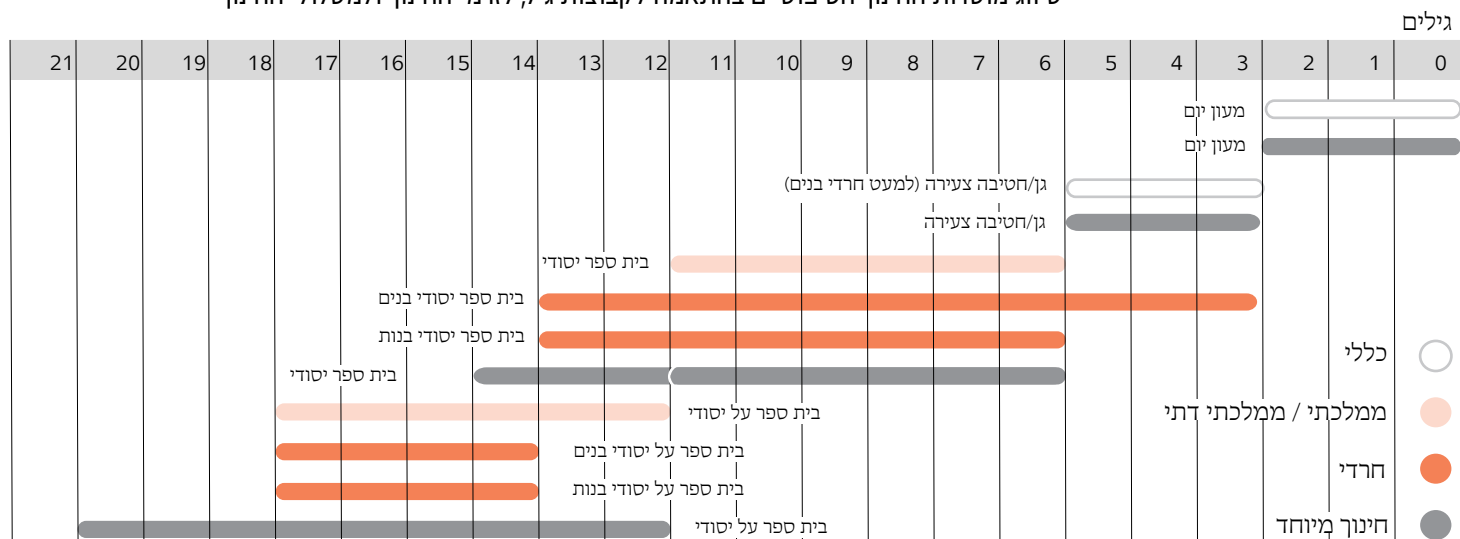
- **חלוקה על פי קבוצות גילים שונות:** חלוקה זו הינה היסוד הדומיננטי בהכנת סוגי מוסדות החינוך. החלוקה הנפוצה מבוססת על אבחנה בין ארבע קבוצות גיל, ובהתאם הגדרת ארבעה סוגי מוסדות חינוך טיפוסיים:² מעון יום / גן ילדים / בית ספר יסודי / בית ספר על-יסודי.
- **חלוקה על פי זרמי חינוך שונים:**
 - זרם ממלכתי וממלכתי-דתי
 - זרם חרדי (כולל הפרדה בין בנים לבנות)
 - זרמים ייחודיים (זרם דמוקרטי, אנתרופוסופי, דו-לאומי ועוד)
- **חלוקה על פי מסלולי חינוך:**
 - חינוך רגיל

1 יצוין כי עקב האופי האזורי/ כלל-ארצי של מוסדות להשכלה גבוהה ומוסדות בתר-תיכוניים, המדריך אינו כולל התייחסות למכללות, לאוניברסיטאות, לסמינרים, לכוללים וכדו'.
2 קיימות חלוקות נוספות – חטיבת ביניים, חטיבה עליונה, יסודי א'-ח', תיכון ט'-י"ב ועוד.
3 ככל שבחלק ממוסדות הלימוד של הזרם החרדי לבנים נכללים לימודי ליבה – יופעלו בתי ספר אלו בכל הקשור למספר התלמידים בכיתה. במתכונת של בתי ספר ממלכתיים. הקצאת הקרקע לכיתה עבורם תהיה לפיכך זהה לזו שתוגדר עבור בתי הספר הממלכתיים. נתונים ביחס לאפשרות זו יש לברר ברשות המקומית.

- חינוך מיוחד לבעלי צרכים מיוחדים
 - מוסדות חינוך לצורכי פיתוח והעשרה (למשל חינוך למחוננים, חווה חקלאית, חינוך ימי וכד')
 - **מספר ילדים מתוכנן בכיתה:** זהו משתנה תכנוני המאפשר לאמוד את מספר הכיתות הנדרשות לכל שנתון ובעקבות זאת לקבוע את כמות מוסדות החינוך הנדרשים באותו מקום ואת הקצאת השטח עבורם בתוכנית. זהו נתון לתכנון שאינו מבטא את מספר הילדים בפועל בכל כיתה. מספר ילדים מתוכנן בכיתה הוקטן במדריך זה ל-27 (במקום 30 במדריך הקודם). במוסדות החינוך החרדי לבנים מספר הילדים המתוכנן לכיתה הוא 20.⁴
 - מספר הילדים שיאכלסו בפועל את הכיתה נקבע על ידי משרד החינוך במסגרת אחריותו ובהתאם להחלטת הממשלה שבנידון (החלטה מס' 3020 מתאריך 27.1.2008). החלטה זו קובעת כי משרד החינוך יפעל להקטין בהדרגה את מספר התלמידים בכיתה ל-32.
 - **שיעור ההשתתפות של אוכלוסיית היעד:** זהו משתנה מרכזי נוסף אשר מתייב את כמות הילדים עבורם נדרש המענה של מוסדות החינוך לסוגיהם. בהתאם לחוק לימוד חובה, התש"ט-1949 על תיקוניו השונים, הקובע שכל ילד מגיל שלוש ועד סיום כיתה י"ב חייב להימצא במסגרת חינוך, נלקחו בחשבון שיעורי השתתפות כדלקמן:
 - לכל מערכת החינוך (פרט למעונות יום) חושב שיעור השתתפות של 100% ביחס לשנתונים הרלוונטיים בעת קביעת מכסות השטח למוסדות החינוך.
 - למעונות יום לגילאי 3-0 חושב שיעור השתתפות (מינימלית) של 50%.
 - מאחר שחלק מהתלמידים לומדים מחוץ לעיר (בבתי ספר פרטיים, ייחודיים, חינוך מיוחד וכד'), שיעור ההשתתפות בפועל נמוך מ-100%. בשל כך נוצר עודף מסוים של שטחים למוסדות חינוך, המאפשר לרשויות המקומיות להקצות באופן חלקי שטחים אלו לצרכים נוספים שלא נלקחו בחשבון (לדוגמה מוסדות ייחודיים כגון בתי ספר למדעים, לאומנויות, בתי ספר דמוקרטיים, אנתרופוסופיים, דו-לשוניים ועוד).
- סיווג מוסדות החינוך הטיפוסיים המתקבל על בסיס הפרמטרים המרכזיים (קבוצות גיל, מספר הילדים הממוצע בכיתה, זרמי ומסלולי החינוך) מוצג בטבלה בעמוד הבא.
- האחריות ליישום חוק לימוד חובה מוטלת על משרד החינוך בשיתוף הרשויות המקומיות. עיקר המימון להקמת מוסדות החינוך ולהפעלתם מתקצב על ידי משרד החינוך, והרשויות המקומיות משלימות לעיתים את המימון הנדרש להקמת המוסדות ולהפעלתם.
- החינוך לגיל הרך (0-3) נמצא כיום בחלקו באחריות משרד העבודה, הרווחה והשירותים החברתיים המתקצב, עם משרד הבינוי והשיכון, הקמת מעונות יום. משרד העבודה, הרווחה והשירותים החברתיים אף משתתף באחזקת הילדים במעונות היום, אולם חלק לא מבוטל מהפטרונות לקבוצת גיל זו ניתנים באמצעות הסקטור הפרטי והמגזר השלישי.

4 מספר התלמידים המרבי לכיתה בפועל במוסדות החינוך החרדי לבנים הינו 25 (חינוך עצמאי). כמו כן השטח הבנוי לילד ושטח החצר לילד דומים לאלו המוצעים בחינוך הממלכתי.

סיווג מוסדות החינוך הטיפוסיים בהתאמה לקבוצות גיל, לזרמי החינוך ולמסלולי החינוך



מכסות השטח למוסדות החינוך

מערכת החינוך מהווה כאמור את צרכנית השטח הגדולה ביותר מבין מוסדות הציבור לסוגיהם. עם זאת, ולאור הצורך בהגברת יעול השימוש בקרקע, עלה הצורך לגבש מפתחות יעילים יותר של מכסות שטח למוסדות החינוך (ללא הפחתה בשטח המבונה של המוסדות ולעתים אף בהגדלתו) וזאת תוך שמירה על רמת שירות נאותה לתלמיד.

בהתאם לזאת הוגדרו שלושה טיפוסים של בתי ספר, בהתאמה לשלושה מצבי תכנון אופייניים:

- בית ספר מטיפוס **A** – ביישוב כפרי או קהילתי
- בית ספר מטיפוס **B** – ביישוב עירוני, מתחם חדש
- בית ספר מטיפוס **C** – ביישוב עירוני, מרקם בנוי (המיועד לעבור תהליכי התחדשות עירונית)

טיפוסי בתי הספר שונים זה מזה בכמה היבטים כגון בגודל המגרש הנדרש, בשטח הבנוי ובמספר הקומות השכיח שיידרש. ככל ששטח המגרש קטן גדל מספר הקומות הנדרש, ועל מנת לאפשר את תנאי הרווחה

בחללים המשותפים של הבניין מתווספים שטחי טרה⁵ למבנה (מעברים רחבים יותר, שטחי כינוס, מעליות ועוד). עקב כך גדלים בהתאמה שטחי הברוטו של המבנה. ריכוז כל אלה מוצג בטבלה שלהלן:

מאפייני הטיפוסים השונים של בתי הספר

אזור תכנון	טיפוס A יישוב כפרי או קהילתי	טיפוס B יישוב עירוני מתחם חדש	טיפוס C יישוב עירוני מרקם קיים
גודל מגרש לבי"ס יסודי (דונם לכיתה)*	0.5 (0.3 לחרדי - בנים)	0.4 (0.25 לחרדי - בנים)	0.3 (0.2 לחרדי - בנים)
גודל מגרש לבי"ס על-יסודי (דונם לכיתה)	0.75 (0.5 לחרדי - בנים)	0.5 (0.35 לחרדי - בנים)	0.4 (0.3 לחרדי - בנים)
מס' קומות שכיח	עד 2	3-4	4-5
שיעור טרה (ביחס לשטחי הנטו)	60%	80%	100%

* מספר התלמידים המרבי לכיתה בפועל במוסדות החינוך החרדי לבנים הינו 25 (חינוך עצמאי). בהתאם לכך, השטח הבנוי לילד ושטח החצר לילד דומים לאלו המוצעים בחינוך הממלכתי.

הצורך בגמישות לצורכי חינוך בתוכניות למגורים

מבין כלל מוסדות הציבור מוסדות החינוך הם ה"קשיחים" ביותר, עקב הצורך לספק לכל ילד מקום לימודים הולם. על רקע זה, וחרף הרצון לחזות מראש במדויק את צורכי האוכלוסייה במקום ואת היקף מוסדות הציבור להם היא תזדקק, נדרשת מידה מסוימת של גמישות בהקצאת המגרשים לבתי הספר במסגרת התוכנית. זאת לאור אפשרות התרחשותם של מצבים בלתי צפויים כמו פערים בין הפרופיל הדמוגרפי של התושבים כפי שנחזה לבין ערכי בעת האכלוס בפועל; מימוש תוספת יחידות דיור לאחר אישור התוכנית במסגרת הקלות; השתנות פרופיל השכונה בחלוף הזמן עקב ריבוי טבעי, הצערת האוכלוסייה או הזדקנותה או הגירה מן השכונה.

לכן, וכדי להבטיח מענה הולם לצורכי החינוך, ובמיוחד החינוך היסודי (רשויות מקומיות רבות מאפשרות יישום כלל-עירוני לחינוך העל-יסודי), מוצע לשקול יצירת עתודה לחינוך באופן הבא: **צמוד לכל מגרש**

5 שטח טרה הינו ההפרש בין שטח הנטו של המבנה (סך שטחי הכיתות, המעבדות, המנהלה וכו' בבית הספר לדוגמה) לשטח הברוטו של המבנה (שטחו הכולל של המבנה, שעליו נמנים גם שטחי החללים המשותפים, שטחי המעברים, מדרגות וכו'). ככל שלמבנה בית הספר מתווספים עוד שטחים מעבר לשטחי הנטו, גדל שטח הטרסה של המבנה.

המיועד לבית ספר יסודי שני שיידרש בתוכנית של מעל 2,500 יחידות דיו, יוקצה מגרש נוסף לצורכי ציבור בשטח של 2.4 דונם. מגרש רורבי זה יאפשר תוספת שכבת גיל של שש כיתות לבית הספר היסודי המקורי – ככל שיידרש. העמדת בית הספר תיקח בחשבון את האפשרות העתידית של הוספת אגף. יש להדגיש כי עתודה זו רלוונטית לגבי בית ספר יסודי מטיפוס B בלבד.

נחיצות המגרש הרורבי לצורך הרחבת בית הספר תיבחן מספר שנים לאחר אכלוס השכונה, ואם יימצא שאין צורך בהרחבת בית הספר, תוכל הרשות המקומית להשתמש במגרש לצורכי ציבור אחרים.

כללים תכנוניים

נוסף על כך, ולאור צמצום שטחי הקרקע לבתי הספר, הוגדרו מספר כללים תכנוניים⁶ שיש לפעול על פיהם בעת הקצאת המגרשים לבתי הספר, ובכך להבטיח כי המגרשים שיוקצו בתוכנית יאפשרו את תפקודו התקין של המוסד, כדלקמן:

- **זוויות המגרש:** תינתן עדיפות מרבית להקצאת מגרשים ישרי זווית (90 מעלות בין צלעות המרובע).
- **נגישות למגרש:** עקב צמצום גודלם של המגרשים המיועדים לבתי ספר על-יסודיים מטיפוס B וכן בתי ספר יסודיים ועל-יסודיים מטיפוס C, יש להקצות לבתי ספר אלו מגרשים עם נגישות לשני רחובות ו/או למרחב ציבורי פתוח.
- **שיפוע המגרש:** ככל הניתן, יש להימנע מלהקצות מגרש לבית ספר בשטח ששיפועו עולה על 25%.
- **פרופורציות המגרש:** היחס בין מידת האורך למידת הרחב של מגרש בית הספר לא יעלה על 1:2.5.
- **הפניית המגרש:** יש להפנות את הצלע הארוכה במגרשים מלבניים לכיוון צפון/דרום (ואת הצלע הקצרה לכיוון מזרח/מערב בהתאמה). סטייה של מעל 15 מעלות לכל כיוון אינה רצויה.
- **קווי בניין:** בכפוף לשיקולי בטיחות וביטחון, מוצע לקבוע קו בניין אפס לכיוון רחובות ו/או שטחים ציבוריים. נוסף על כך, יש להימנע מהגדרת קו בניין קטן מ-7.00 מטר (למעט במקרה של הגדרת קו בניין אפס), וכך ניתן יהיה להשתמש בשטח שבין קו הבניין לקו המגרש כחלק רציף מחצרות בית הספר ולא כשארית בלתי ניתנת לניצול.
- **מניעת מטרדים:** יש להבטיח למוסדות החינוך כניסה נפרדת והפרדה משימוש מטרדי (כגון כניסה לחניון, שטחי אחסנה, חדר אשפה, מתקן טכני, מפוח, חדר גנרטור וכד').
- **שטחי חוץ:** במבנים משולבים או במוסדות שיש בהם שימוש בחצרות גג ו/או מרפסות, יש להבטיח כי הגישה לחצרות הגג תהיה ישירה, מיידית, רחבה ונגישה. חצר גג ו/או מרפסת שאינן באותו המפלס של כיתות הלימוד או אזורי ההתכנסות הראשיים לא ייחשבו כשטח חצרות לעניין זה. תכנון שטחי החצר יבוצע לפי הנחיות משרד החינוך והגורמים הרלוונטיים השונים.

6 למען הסר ספק, אין בכללים אלו כדי להנחות כיצד יש לתכנן את מבני מוסדות החינוך עצמם או מוסדות ציבור אחרים. כללים אלו נועדו אך ורק כדי להנחות ולקבוע על פי אילו תנאים והגבלות יש לתכנן את הקצאת המגרשים הנדרשים לצורך הקמת המוסדות.

שילובים מומלצים

לצורך הרחבת והעשרת מגוון והיקף השימוש שיבוצע במגרשים המיועדים למוסדות חינוך, מוצע כי מגרשים אלו יתוכננו באופן שיכילו שירותי ציבור נוספים באותו מגרש. על מנת לאפשר תכנון מיטבי של השימושים המשולבים מוצע לפעול כדלקמן:

- השימושים המומלצים לשילוב במגרשי בתי ספר הינם שימושים ציבוריים התומכים בפעילות בית הספר ומעשירים אותה. שילובים מומלצים: מרכזים קהילתיים (אגפים קהילתיים או מרכזים קהילתיים קטנים משולבים או צמודים למבנה בית הספר), אודיטוריום/ אולם מופעים, ספרייה ציבורית וכדומה. השטחים הפתוחים של בית הספר ישמשו בשילובים מסוג זה גם את המוסדות הקהילתיים הנלווים.
 - ניתן לשלב במגרשי בתי הספר שימושים ציבוריים אחרים, אך זאת בתנאי שלא תיווצר הפרעה הדדית וייתן מענה מלא לפעילות בית הספר. שימושים אלה, ששטחם הבנוי יהיה על פי רוב קטן יחסית, יוכלו להשתלב במגרש תוך הקפדה על הפרדת כניסות ומתן גישה עצמאית לכל אחד מהשימושים. מוסדות שניתן לשלב במגרש בית הספר הם למשל מוסדות רווחה, מוסדות דת (מומלץ בשילוב עם בית ספר בעל אופי דתי), מועדון נוער, מועדון תנועת נוער (בתנאי שקיימים שטחי חוץ מתאימים) וכדומה.
 - בעת שילוב שימושים נוספים במגרשים המיועדים לגני ילדים ולמעונות יום יש להבטיח את שטחי החוץ הנדרשים למוסדות החינוך, כפי שיפורטו להלן (ב"תעודות הזהות"). מוצע שלא לשלב שימושים העלולים ליצור חיכוך עם פעילות הילדים במקום. יש להבטיח שהמבנים לגיל הרך (מעונות יום וגני ילדים) יתוכננו באופן שיאפשר להם לשאת מעליהם קומות נוספות למוסדות ציבור נוספים.
 - בשילוב של מוסדות החינוך לגיל הרך (גני ילדים ומעונות יום) במגרשים סחירים, יש להקפיד על תכנון שיבטיח קיום שטחי חוץ הנדרשים לשימושו הבלעדי של מוסד החינוך, וזאת בצמידות לאותו מוסד חינוך ובאותו מפלס.
- על בסיס כל אלה הוגדרו מכסות שטח לכל אחד ממוסדות החינוך בהתאם למאפייניהם, כמפורט להלן ("תעודות זהות"):

מעון יום

אוכלוסיית יעד

0 עד 3

3 שנתונים



שיעור השתתפות

50% מקבוצת הגיל*



לאור מדיניות הממשלה לשילוב הורים בכוח העבודה, האחוזה עשוי להשתנות בין מגזרים/יישובים, אולם מוצע שלא יפחת משיעור זה ולא יעלה על 60%.

מס' ילדים ממוצע בכיתה

20



בכיתת תינוקות כ-10 ילדים; בין הגילאים שנה-שנתיים: 20 ילדים; מגיל שנתיים: עד 30 ילדים בכיתה

שעות פעילות

17:00-07:00



מכסות שטח

מספר כיתות	אפשרות א: הקצאת קרקע במגרש ציבורי ייעודי (בדונם)	אפשרות ב: הקצאת שטח בנוי במגרש ציבורי או סחיר (במ"ר)
3	1.0	440

ככלל מוצע לקבץ עד 3 כיתות במגרש. ניתן לקבץ גם 4-5 כיתות במגרש המצוי במרקם בנוי, או בתנאי טופוגרפיה משופעת (המאפשרת גישות וחצרות במפלסים שונים) או בנסיבות תכנוניות נוספות המצדיקות זאת.

+ מרפסות וחצרות כמפורט במרכיבי יסוד

מרכיבי יסוד:

- 3-5 כיתות בשטח של 147 מ"ר לכיתה ל-3 הכיתות הראשונות ו-125 מ"ר לכל כיתה נוספת (שטח הכיתות במעון אינו אחיד ומשתנה לפי גילי הילדים).
- 3 כיתות מהוות יחידת הפעלה מינימלית מבחינה תפקודית (מטבח משותף, מנהלה וכד').
- שטחי מינימום למרפסת ולחצר כמפורט להלן:

שטח מרפסת (מ"ר)	שטח חצר (מ"ר)	כיתת תינוקות
15	60	כיתת פעוטות
15	110	כיתת ילדים

במעון המשולב במבנה אחד ניתן להקטין את שטחי החצר בתיאום עם הנחיות התכנון העדכניות.

הנחיות תכנון

- במתחמים בהם נוצר צורך של כ-10 כיתות מעון ויותר, מומלץ כי כשליש מהן ישולבו במבנה ציבורי או סחיר אחר (אפשרות ב').
- מומלץ למקם את המעונות כך שמרחק ההליכה מהמעון למרבית מגרשי המגורים לא יעלה על 750 מ' (בהתאם לצפיפות הבינוי באזור).

שילובים

- ראו סעיף שילובים מומלצים לעיל.
- שילוב עם מבני ציבור: ניתן לשלב באופן מלא עם מרכז קהילתי כחלק משירותי המרכז. ניתן לשלב גם עם מוסדות דת, מוסדות רווחה וכדומה, בתנאי שיינתן שטח חוץ מספק לצורכי מעון היום.
- שילוב עם שימושים סחירים: ניתן לשלב במבני תעסוקה/ מסחר או מגורים, בקומת קרקע או בקומה אחרת, ובלבד שתוקצה חצר/ מרפסת בגודל שלא יפחת מהנדרש, כפי שפורט לעיל.

* בפועל, שיעור השתתפות בגילאי 0 עד חצי שנה נמוך יותר, כך ששיעור השתתפות המוצע של 50% מהווה כ-60% מכלל השנתונים 3-0 הלכה למעשה.

גן ילדים

למוסדות או לזרם החינוך
הממלכתי-ממלכתי דתי-חרדי (בנות)

אוכלוסיית יעד

3 עד 6

3 שנתונים:

- טרום-חובה: 3-4, 4-5
- חובה: 5-6



שיעור השתתפות

100% מקבוצת הגיל*
תלמידי חינוך מיוחד לא הופחתו
משיעור ההשתתפות (כ-2%).



מס' ילדים ממוצע בכיתה

30



שעות פעילות

07:30-13:30

+ צהרון (עד 16:30)



מכסות שטח

מספר כיתות	אפשרות א: הקצאת קרקע במגרש ציבורי ייעודי (בדונם)	אפשרות ב: הקצאת שטח בנוי במגרש ציבורי או סחיר (במ"ר)
3-1	1.5/1.0/0.5 בהתאמה (לפי מפתח של 0.5 דונם לכיתה)	130 (לכל כיתה) + 200 מ"ר חצר / מרפסת
4	1.5 3 כיתות בקומת קרקע, כיתה נוספת + חצר / מרפסת בקומה שמעל (על גג הכיתות שמתחת)	
6-5	2.0 4 כיתות בקומת קרקע, עד שתי כיתות נוספות + חצר/מרפסת בקומה שמעל (על גג הכיתות שמתחת).	
חטיבה צעירה	1.0 - 1.5 בהתאם למספר הכיתות בשכבת ביה"ס (2-4) המגרש יוקצה צמוד למגרש ביה"ס יסודי	

שילובים

- ראו סעיף שילובים מומלצים לעיל.
- שילוב עם מבני ציבור: ניתן לשלב עם מוסדות ציבור אחרים, למשל מוסדות דת ומוסדות רווחה - בתנאי שיסופקו שטחי חוץ בהיקף הנדרש לגני הילדים.
- שילוב עם שימושים סחירים: ניתן לשלב במבני מגורים/ מסחר בקומת קרקע או בקומה אחרת, ובלבד שיוקצה שטח פתוח (חצר או מרפסת) שלא יקטן מ-200 מ"ר לכיתה לשימוש הגן.

מרכיבי יסוד:

- כיתה בשטח של 130 מ"ר
- חצר משחקים בשטח של 200 מ"ר
- יחס מידות אורך-רוחב - 1:1 עד 1:3 לחצר

הנחיות תכנון

- בשכונות חדשות המתוכננות בצפיפות גבוהה מומלץ לתכנן כשליש עד מחצית מגני הילדים במבנה של אשכולות (לפחות 5 כיתות גן במגרש).
- מומלץ למקם את הגנים כך שמרחק הליכה מהגן למרבית מגרשי המגורים יהיה בטווח של 250-500 מ' (בהתאם לצפיפות הבינוני באזור).

בית ספר יסודי

למוסדות או לזרם החינוך הממלכתי-ממלכתי דתי

אוכלוסיית יעד

6 עד 12

6 שנתונים (כיתות א-ו)*



שיעור השתתפות

100%

מקבוצת הגיל תלמידי חינוך מיוחד לא הופחתו משיעור ההשתתפות (כ-2%)



מס' ילדים ממוצע בכיתה

27



שעות פעילות

07:00-15:00



מכסות שטח

אפשרות א: הקצאת קרקע במגרש ציבורי ייעודי (בדונם)	אפשרות ב: הקצאת שטח בנוי במגרש ציבורי או סחיר (במ"ר)			טיפוס בית הספר
	C יישוב עירוני מרקם קיים	B יישוב עירוני מתחם חדש	A יישוב כפרי או קהילתי	
	3.6	4.8	6.0	12 כיתות
	5.4	7.2	9.0	18 כיתות
	7.2	9.6	12.0	24 כיתות

למבנה ביה"ס יוקצה ככלל מגרש ציבורי ייעודי

מרכיבי יסוד:

- בתי ספר יסודיים כוללים בדרך כלל 12 / 18 / 24 כיתות.
- במקרה שבו נדרש מספר כיתות שונה, יחושב גודל המגרש על פי המפתחות המפורטים במבוא לשירותי החינוך ("מאפייני הטיפוסים השונים של בתי הספר"), בתיאום עם הרשות המקומית.
- שטחי הנטו כוללים כיתות, מעבדות, מנהלה וכד'.
- שטחי הטרה כוללים בעיקר מעברים, פרוזדורים ומדרגות.
- היקף השטח הבנוי (ברוטו) כמפורט להלן:

מספר כיתות	שטח בנוי (מ"ר) לפי טיפוס ביה"ס		
	C	B	A
12	2,340	2,100	1,900
18	3,220	2,900	2,600
24	4,500	4,050	3,600
שיעור הטרה (ביחס לשטחי הנטו)	100%	80%	60%

- אולם ספורט בשטח 500-1,000 מ"ר (בלי/ עם מושבים בהתאמה).

- חצר חוץ כולל מגרש משולב (הכולל שני מגרשי כדורסל).

* במספר רשויות מקומיות נהוגה מערכת של בית ספר יסודי שמונה-שנתי (א'-ח') ובית ספר על-יסודי ארבע-שנתי (ט'-י"ב).

הנחיות תכנון

- ראו סעיף כללים תכנוניים לעיל.
- מומלץ למקם את בתי הספר במרחק הליכה של 750-500 מ' ממגרשי המגורים (בהתאם לצפיפות הבינוי באזור).
- מוצע למקם את מתקני הספורט במגרש כך שלא יהיו מטרד למגורים במגרשים הסמוכים.

שילובים

- ראו סעיף שילובים מומלצים לעיל.
- השירותים הקהילתיים המומלצים לשילוב הם אגף קהילתי (תוספת שטח בנוי של כ-300-500 מ"ר) או שירותים נוספים כמתואר לעיל.

בית ספר על-יסודי

למוסדות או לזרם החינוך
הממלכתי-ממלכתי דתי

אוכלוסיית יעד

18 עד 12

6 שנתונים (כיתות ז'-י"ב)



שיעור השתתפות

100%

מקבוצת הגיל
תלמידי חינוך מיוחד לא הופחתו
משיעור ההשתתפות (כ-2%).



מס' ילדים ממוצע בכיתה

27



שעות פעילות

16:00-07:00



מכסות שטח

אפשרות ב: הקצאת שטח בנוי במגרש ציבורי או סחיר (במ"ר)	אפשרות א: הקצאת קרקע במגרש ציבורי ייעודי (בדונם)			טיפוס בית הספר
	C יישוב עירוני מרקם קיים	B יישוב עירוני מתחם חדש	A יישוב כפרי או קהילתי	
למבנה ביה"ס יוקצה ככלל מגרש ציבורי ייעודי	12.0	15.0	22.5	30 כיתות
	14.4	18.0	27.0	36 כיתות
	16.8	21.0	31.5	42 כיתות

הנחיות תכנון

- ראו סעיף כללים תכנוניים לעיל.
- מוצע למקם את מתקני הספורט במגרש כך שלא יהיו מטרד למגורים במגרשים הסמוכים.

שילובים

- ראו סעיף שילובים מומלצים לעיל.
- השימושים המומלצים לשילוב הם מרכז קהילתי קטן או בינוני הכולל גם ספרייה ושירותים קהילתיים אחרים. השילוב ייעשה על ידי בניית אגף במתחם בית הספר ושימוש משותף באולם הספורט ובשטחים הפתוחים. ניתן לשלב שימושים נוספים כמתואר לעיל.

מרכיבי יסוד:

- בתי ספר על-יסודיים כוללים בדרך כלל 30/36/42 כיתות. במקרה שבו נדרש מספר כיתות שונה, יחושב גודל המגרש על פי המפתחות המפורטים במבוא לשירותי החינוך ("מאפייני הטיפוסים השונים של בתי הספר"), בתיאום עם הרשות המקומית.
- שטחי הנטו כוללים כיתות, מעבדות, מנהלה וכד'. שטחי הטרסה כוללים בעיקר מעברים, פרוזדורים ומדרגות.
- היקף השטח הבנוי (ברוטו) כמפורט להלן:

מספר כיתות	שטח בנוי (מ"ר) לפי טיפוס ביה"ס		
	C	B	A
30	8,200	7,400	6,540
36	9,720	8,750	7,770
42	11,000	9,900	8,790
שיעור הטרסה (ביחס לשטחי הנטו)	100%	80%	60%

- אולם ספורט בשטח 800-1,500 מ"ר (גודל האולם בהתאמה לכמות המושבים).
- חצר חוץ כולל מגרש משולב (הכולל שני מגרשי כדורסל).

בית ספר יסודי בנים - זרם חרדי

אוכלוסיית יעד
14 עד 3

11 שנתונים:

- 3 שנתונים: גן טרום-חובה עד חובה
- 8 שנתונים: כיתות א'-ח'



שיעור השתתפות

100%

מאוכלוסיית הבנים שבקבוצת הגיל תלמידי חינוך מיוחד לא הופחתו משיעור ההשתתפות (כ-2%)



מס' ילדים ממוצע בכיתה

20

לכיתות הלימוד

30

לכיתות הגן (טרום-חובה וחובה)



שעות פעילות

17:00-07:00



מכסות שטח

אפשרות ב: הקצאת שטח בנוי במגרש ציבורי או סחיר (במ"ר)	אפשרות א: הקצאת קרקע במגרש ציבורי ייעודי (בדונם)			טיפוס בית הספר
	C יישוב עירוני מרקם קיים	B יישוב עירוני מתחם חדש	A יישוב כפרי או קהילתי	
למבנה ביה"ס יוקצה ככלל מגרש ציבורי ייעודי	3.1	3.5	3.9	11 כיתות
	6.2	7.0	7.8	22 כיתות

מרכיבי יסוד:

- אולם ספורט בשטח 500 מ"ר.
- חצר חוץ כולל מגרש כדורסל.
- חצר בשטח 200 מ"ר לכל כיתת גן.

הנחיות תכנון

- ראו סעיף כללים תכנוניים לעיל.
- מומלץ למקם את בתי הספר במרחק הליכה של 500-750 מ' (בהתאם לצפיפות הבינוי באזור).

שילובים

- ראו המלצות לבית ספר יסודי ממלכתי. נוסף על כך, מומלץ לשלב בית כנסת בבית הספר.

- בתי ספר יסודיים לבנים כוללים בדרך כלל 22/11 כיתות. במקרה שבו נדרש מספר כיתות שונה, יחושב גודל המגרש על פי המפתחות המפורטים במבוא לשירותי החינוך ("מאפייני הטיפוסים השונים של בתי הספר"), בתיאום עם הרשות המקומית. במצב כזה יש לחשב שטח גם עבור שנתוני הגן, ע"פ המפתח המופיע בתעודת הזהות של גן הילדים הכללי לעיל.
- שטחי הנטו כוללים כיתות, מעבדות, מנהלה וכד'.
- שטחי הטרסה כוללים בעיקר מעברים, פרוזדורים ומדרגות.
- היקף השטח הבנוי (ברוטו) כמפורט להלן:

שטח בנוי (מ"ר) לפי טיפוס ביה"ס			מספר כיתות
C	B	A	
1,380	1,240	1,100	11
2,750	2,470	2,200	22
100%	80%	60%	שיעור הטרסה (ביחס לשטחי הנטו)

בית ספר על-יסודי בנים - זרם חרדי

אוכלוסיית יעד
14 עד 18
4 שנתונים (כיתות ט'-י"ב)



שיעור השתתפות

100%
מאוכלוסיית הבנים שבקבוצת הגיל
תלמידי חינוך מיוחד לא הופחתו
משיעור ההשתתפות (כ-2%)



מס' ילדים ממוצע בכיתה

20



שעות פעילות

07:00-19:00



מכסות שטח

אפשרות ב: הקצאת שטח בנוי במגרש ציבורי או סחיר (במ"ר)	אפשרות א: הקצאת קרקע במגרש ציבורי ייעודי (בדונם)			טיפוס בית הספר
	C יישוב עירוני מרקם קיים	B יישוב עירוני מתחם חדש	A יישוב כפרי או קהילתי	
למבנה ביה"ס יוקצה ככלל מגרש ציבורי ייעודי	2.4	2.8	4.0	8 כיתות
	3.6	4.2	6.0	12 כיתות

מרכיבי יסוד:

- חצר חוץ כולל מגרש כדורסל.

הנחיות תכנון

- ראו סעיף כללים תכנוניים לעיל.

שילובים

- ראו המלצות לבית ספר על-יסודי ממלכתי לעניין מרכז קהילתי.
- בנוסף ניתן לשלב ספרייה תורנית (תוספת שטח בנוי של כ-250 מ"ר) ושילובים נוספים ההולמים את השימוש המרכזי.

- בתי ספר על יסודיים לבנים כוללים בדרך כלל 8/12 כיתות. במקרה שבו נדרש מספר כיתות שונה, יחושב גודל המגרש על פי המפתחות המפורטים במבוא לשירותי החינוך ("מאפייני הטיפוסים השונים של בתי הספר"), בתיאום עם הרשות המקומית.
- שטחי הנטו כוללים כיתות, מעבדות, מנהלה וכד'. שטחי הטרסה כוללים בעיקר מעברים, פרוזדורים ומדרגות.
- היקף השטח הבנוי (ברוטו) כמפורט להלן:

שטח בנוי (מ"ר) לפי טיפוס ביה"ס			מספר כיתות
C	B	A	
1,300	1,180	1,040	8
1,900	1,700	1,500	12
100%	80%	60%	שיעור הטרסה (ביחס לשטחי הנטו)

- אולם ספורט בשטח 500-800 מ"ר.

בית ספר יסודי בנות - זרם חרדי

אוכלוסיית יעד

14 עד 6

8 שנתונים (כיתות א'-ח')*



שיעור השתתפות

100%

מאוכלוסיית הבנות שבקבוצת הגיל תלמידות חינוך מיוחד לא הופחתו משיעור ההשתתפות (כ-2%)



מס' ילדים ממוצע בכיתה

27



שעות פעילות

15:00-07:00



מכסות שטח

אפשרות ב: הקצאת שטח בנוי במגרש ציבורי או סחיר (במ"ר)	אפשרות א: הקצאת קרקע במגרש ציבורי ייעודי (בדונם)			טיפוס בית הספר
	C יישוב עירוני מרקם קיים	B יישוב עירוני מתחם חדש	A יישוב כפרי או קהילתי	
למבנה ביה"ס יוקצה ככלל מגרש ציבורי ייעודי	4.8	6.4	8.0	16 כיתות
	7.2	9.6	12.0	24 כיתות

מרכיבי יסוד:

- בתי ספר יסודיים לבנות כוללים בדרך כלל 16/24 כיתות. במקרה שבו נדרש מספר כיתות שונה, יחושב גודל המגרש על פי המפתחות המפורטים במבוא לשירותי החינוך ("מאפייני הטיפוסים השונים של בתי הספר"), בתיאום עם הרשות המקומית.
- שטחי הנטו כוללים כיתות, מעבדות, מנהלה וכד'.
- שטחי הטרסה כוללים בעיקר מעברים, פרוזדורים ומדרגות.
- היקף השטח הבנוי (ברוטו) כמפורט להלן:

מספר כיתות	שטח בנוי (מ"ר) לפי טיפוס ביה"ס		
	C	B	A
16	2,920	2,620	2,330
24	4,450	4,010	3,560
שיעור הטרסה (ביחס לשטחי הנטו)	100%	80%	60%

- אולם ספורט בשטח 500-800 מ"ר (עם/ בלי מושבים בהתאמה).
- חצר חוץ כולל מגרש משולב (הכולל שני מגרשי

כדורסל).

הנחיות תכנון

- ראו סעיף כללים תכנוניים לעיל.
- מומלץ למקם את בתי הספר במרחק הליכה של 500-750 מ' (בהתאם לצפיפות הבינוי באזור).
- משיקולי צניעות, הקצאת המגרש תיעשה תוך שימת לב מרבית לכניסות ויציאות פרטיות ובלעדיות, שאינן עוברות דרך כל פונקציה אחרת.

שילובים

- ראו המלצות לבי"ס יסודי לנושא אגף קהילתי (תוספת שטח בנוי של 300-500 מ"ר).
- שימושים נוספים התואמים את השימוש העיקרי.

* לגן ילדים עבור זרם חרדי בנות - ראו תעודת זהות לגן ילדים כללי (בחישוב 50% מקבוצת הגיל).

בית ספר על-יסודי בנות - זרם חרדי

אוכלוסיית יעד
14 עד 18
 4 שנתונים (כיתות ט'-י"ב)



שיעור השתתפות

100%



מאוכלוסיית הבנות שבקבוצת הגיל תלמידות חינוך מיוחד לא הופחתו משיעור ההשתתפות (כ-2%)

מס' ילדים ממוצע בכיתה

27



שעות פעילות

07:00-15:00



מכסות שטח

אפשרות א: הקצאת קרקע במגרש ציבורי ייעודי (בדונם)	אפשרות ב: הקצאת שטח בנוי במגרש ציבורי או סחיר (במ"ר)			טיפוס בית הספר כיתות
	C יישוב עירוני מרקם קיים	B יישוב עירוני מתחם חדש	A יישוב כפרי או קהילתי	
	4.8	6.0	9.0	12
למבנה ביה"ס יוקצה ככלל מגרש ציבורי ייעודי	9.6	12.0	18.0	24

מרכיבי יסוד:

- בתי ספר על-יסודיים לבנות כוללים בדרך כלל 24/12 כיתות. במקרה שבו נדרש מספר כיתות שונה, יחושב גודל המגרש על פי המפתחות המפורטים במבוא לשירותי החינוך ("מאפייני הטיפוסים השונים של בתי הספר"), בתיאום עם הרשות המקומית.
- שטחי הנטו כוללים כיתות, מעבדות, מנהלה וכד'. שטחי הטרסה כוללים בעיקר מעברים, פרוזדורים ומדרגות.
- היקף השטח הבנוי (ברוטו) כמפורט להלן:

מספר כיתות	שטח בנוי (מ"ר) לפי טיפוס ביה"ס		
	C	B	A
12	2,800	2,520	2,240
24	5,410	4,870	4,330
שיעור הטרסה (ביחס לשטחי הנטו)	100%	80%	60%

הנחיות תכנון

- אולם ספורט בשטח 800 מ"ר.
- חצר חוץ כולל מגרש משולב.
- ראו סעיף כללים תכנוניים לעיל.
- משיקולי צניעות, הקצאת המגרש תיעשה תוך שימת לב מרבית לכניסות ויציאות פרטיות ובלעדיות שאינן עוברות דרך כל פונקציה אחרת.

שילובים

- ראו המלצות לבי"ס יסודי לנושא אגף קהילתי (תוספת שטח בנוי של 300-500 מ"ר).
- שימושים נוספים התואמים את השימוש העיקרי.

מעון יום - חינוך מיוחד

אוכלוסיית יעד

מ-3 חודשים

עד 3 שנים*

כ-3 שנתונים



שיעור השתתפות

2% מקבוצת הגיל



מס' ילדים ממוצע בכיתה

8-6



שעות פעילות

17:00-07:00



מכסות שטח

מספר כיתות	אפשרות א: הקצאת קרקע במגרש ציבורי ייעודי (בדונם)	אפשרות ב: הקצאת שטח בנוי במגרש ציבורי או סחיר (במ"ר)
4	1.5	750 + 750 מ"ר חצר

מרכיבי יסוד:

- 4 כיתות בשטח של 750 מ"ר בנוי.
- חצר משחקים בשטח של 75 מ"ר צמודה לכל כיתה.
- נגישות מכל כיתה לחצר.
- סה"כ חצר בגודל 750 מ"ר (לחצרות הכיתות, חצר תפעולית וכד').

שילובים

- שילוב עם מוסדות ציבור אחרים תוך התייחסות מתחשבת בצרכים המיוחדים של אוכלוסיית המעון.
- השילובים המתאימים בכלל מוסדות החינוך המיוחד נגזרים מממדיניות הרשות המקומית, היקפי הביקוש ושיקולים חינוכיים ותפעוליים שונים.

* ייתכנו מצבים שבהם שהות ילדים במעון יום תימשך עד גיל 4.

גן ילדים - חינוך מיוחד

אוכלוסיית יעד

3 עד 6

3 שנתונים:

- טרום-חובה: 3-4, 4-5
- חובה: 5-6



שיעור השתתפות

2% מקבוצת הגיל



מס' ילדים ממוצע בכיתה

6-8



שעות פעילות

07:30-13:30

+ צהרון (עד 16:30)



מכסות שטח

מספר כיתות	אפשרות א: הקצאת קרקע במגרש ציבורי ייעודי (בדונם)	אפשרות ב: הקצאת שטח בנוי במגרש ציבורי או סחיר (במ"ר)
3-1	1.5/1.0/0.5 (לפי מפתח של 0.5 דונם לכיתה)	130 (לכל כיתה) + 200 מ"ר חצר/מרפסת
4	1.5 3 כיתות בקומת קרקע, כיתה נוספת + חצר/ מרפסת בקומה שמעל (על גג הכיתות שמתחת).	

מרכיבי יסוד:

- כיתה בשטח מבונה של 130 מ"ר.
- חצר משחקים בשטח של 200 מ"ר.

הנחיות תכנון

- ניתן למקם כיתת גן ילדים לחינוך מיוחד במסגרת כיתות גן ילדים רגיל, כחלק ממדיניות שילוב בקהילה או בקבוצה של כיתות ייעודיות לחינוך מיוחד, הכול לפי מדיניות הרשות המקומית.

שילובים

- שילוב עם מוסדות ציבור אחרים תוך התייחסות מתחשבת בצרכים המיוחדים של אוכלוסיית גן הילדים.
- השילובים המתאימים בכלל מוסדות החינוך המיוחד נגזרים ממדיניות הרשות המקומית, היקפי הביקוש ושיקולים חינוכיים ותפעוליים שונים.

בית ספר יסודי - חינוך מיוחד

אוכלוסיית יעד

6 עד 12 שנתונים
או 6 עד 15 שנתונים



ייתכנו שינויים במספר הכיתות/
גילים בהתאם לצרכים הספציפיים
באותו יישוב.

שיעור השתתפות

2% מקבוצת הגיל
שיקולי ההקצאה יהיו בראייה כלל-
עירונית.



מס' ילדים ממוצע בכיתה

10



שעות פעילות

16:00-07:00



מכסות שטח

מספר כיתות	אפשרות א: הקצאת קרקע במגרש ציבורי ייעודי (בדונם)	אפשרות ב: הקצאת שטח בנוי במגרש ציבורי או סחיר (במ"ר)
שטח קרקע לכיתה (דונם לכיתה)	0.3	
6 כיתות	1.8	למבנה ביה"ס יוקצה ככלל מגרש ציבורי ייעודי
10 כיתות	3.0	

מרכיבי יסוד:

- בתי ספר יסודיים כוללים בדרך כלל 6/10 כיתות.
- היקף השטח הבנוי (ברוטו) כמפורט להלן:

מספר כיתות	שטח בנוי (מ"ר)
6	1,155
10	1,940
שיעור הטרדה (ביחס לשטחי הנוט)	60%

- שטח הברוטו כולל כיתות לימוד ופונקציות נלוות בהיקף שטח בנוי כמפורט להלן ובהתאמה למוגבלויות השונות של אוכלוסיית היעד.
- אולם רב-תכליתי.
- חצר חוץ כולל מתקני חצר בהתאם להנחיות.

הנחיות תכנון

- ראו סעיף כללים תכנוניים לעיל.

שילובים

- השילובים המתאימים בכלל מוסדות החינוך המיוחד נגזרים ממדיניות הרשות המקומית, היקפי הביקוש ושיקולים חינוכיים ותפעוליים שונים.

בית ספר על-יסודי - חינוך מיוחד

אוכלוסיית יעד

12 עד 21

9 שנתונים

ייתכנו שינויים במספר הכיתות/
גילים בהתאם לצרכים הספציפיים
באותו יישוב.



שיעור השתתפות

2% מקבוצת הגיל
שיקולי ההקצאה יהיו בראייה
כלל-עירונית.



מס' ילדים ממוצע בכיתה

10



שעות פעילות

16:00-07:00



מכסות שטח

מספר כיתות	אפשרות א: הקצאת קרקע במגרש ציבורי ייעודי (בדונם)	אפשרות ב: הקצאת שטח בנוי במגרש ציבורי או סחיר (במ"ר)
שטח קרקע לכיתה (דונם לכיתה)	0.3	
12 כיתות	4.0	למבנה ביה"ס יוקצה ככלל מגרש ציבורי ייעודי
18 כיתות	6.0	

מרכיבי יסוד:

- בתי ספר על-יסודיים כוללים בדרך כלל 18/12 כיתות.
- היקף השטח הבנוי (ברוטו) כמפורט להלן:

מספר כיתות	שטח בנוי (מ"ר)
12	1,840
18	2,530
שיעור הטרה (ביחס לשטחי הנטו)	60%

- שטח הברוטו כולל כיתות לימוד ופונקציות נלוות בהיקף שטח בנוי כמפורט להלן ובהתאמה למוגבלויות השונות של אוכלוסיית היעד.
- אולם רב-תכליתי:
- חצר חוץ כולל מתקני חצר בהתאם להנחיות.

הנחיות תכנון

- ראו הנחיות לגבי בית ספר יסודי לעיל.

שילובים

- אגף קהילתי (תוספת שטח בנוי של 300-500 מ"ר).
- השילובים המתאימים בכלל מוסדות החינוך המיוחד נגזרים ממדיניות הרשות המקומית, היקפי הביקוש ושיקולים חינוכיים ותפעוליים שונים.

מוסדות חינוך לצורכי פיתוח והעשרה (רשימה מצרפית)

אוכלוסיית יעד
6 עד 21
 (לפי סוג המוסד)



שיעור השתתפות
 משתנה ממוסד למוסד



מס' ילדים ממוצע בכיתה
 משתנה ממוסד למוסד



שעות פעילות
 משתנה ממוסד למוסד



מכסות שטח	אפשרות א: הקצאת קרקע במגרש ציבורי ייעודי (בדונם)	אפשרות ב: הקצאת שטח בנוי במגרש ציבורי או סחיר (במ"ר)
סוג המוסד		
<ul style="list-style-type: none"> מרכז מחוננים: מסגרת מותאמת לצרכים וליכולות של תלמידים מחוננים – יום בשבוע. 		1,650
<ul style="list-style-type: none"> בי"ס לחינוך ולספורט ימי: לימודים בחלק מהשבוע בתחום הספורט הימי, ימאות, מטאורולוגיה ועוד. 		קטן: 700 גדול: 1,050
<ul style="list-style-type: none"> מרכז השכלת יסוד, לימודי השלמה (היל"ה): לנוער הנמצא במצב של ניתוק, סיכון ובשולי החברה. 	3-1.5 למוסד	800
<ul style="list-style-type: none"> מפעל תעסוקה לנוער (מפת"ן): מסגרת טיפולית, חינוכית ושיקומית (בשיתוף חינוך ורווחה). 		700
<ul style="list-style-type: none"> מרכזי חינוך: לתלמידי תיכון על סף נשירה (הזדמנות שנייה). 		1,550
<ul style="list-style-type: none"> מרכז תמיכה יישובי-אזורי (מתי"א): ליישום חוק החינוך המיוחד, גילאי 3-21. 		400
<ul style="list-style-type: none"> מרכז טיפולי: לתלמידי החינוך המיוחד – מענה לצרכים רגשיים, התפתחותיים וחינוכיים. 		
<ul style="list-style-type: none"> מרכז לפיתוח סגל הוראה (פסג"ה): פיתוח מקצועי לכלל עובדי ההוראה במערכת החינוך. 	2.0-1.0 למוסד	קטן: 1,000 בינוני: 1,250 גדול: 1,500 גדול מאוד: 1,750
<ul style="list-style-type: none"> חוזה חקלאית: ללימוד הסביבה והחקלאות. היקפי בינוי משתנים: קטנה (כ-400 מ"ר), בינונית (כ-500 מ"ר), גדולה (כ-700 מ"ר). 	20.0	לא רלוונטי



שירותי בריאות

שירותי בריאות

מערכת שירותי הבריאות בישראל מושתתת בעיקרה על חוק ביטוח הבריאות הממלכתי, התשנ"ד-1994, אשר נועד להבטיח לכל תושב במדינה את הזכות לקבלת סל שירותים רפואיים שוויוני ונגיש המותאם לצרכיו הרפואיים. עוד נקבע כי מתן שירותי הבריאות יבוצע בפועל באמצעות קופות החולים, כאשר משרד הבריאות יפעל בעיקר כרגולטור שמתכנן ומתווה את מדיניות הבריאות ומפקח על יישומה. את שירותי הבריאות ניתן לחלק לרפואה מונעת ולרפואה טיפולית.

שירותי הרפואה המונעת ניתנים בעיקר באמצעות התחנות לבריאות המשפחה (בעבר: טיפות חלב/ תחנות לאם ולילד), שמהוות את המוקד המרכזי הממלכתי למתן שירותי מניעה לפרט, בדגש על נשים בהיריון, תינוקות וילדים. את התחנות מפעילות הרשויות המקומיות וקופות החולים, בסיוע משרד הבריאות.

שירותי הרפואה הטיפולית ניתנים באמצעות מספר מוסדות מסוגים שונים, כגון:

- מרפאות שכונתיות, המהוות מסגרת ראשונית למתן טיפול רפואי לחולה.
- מרפאות מקצועיות, המספקות שירות רפואי מתמחה (דוגמת שירותי מעבדה ומכשור רפואי מתקדם).
- בתי חולים (כולל מרפאות חוץ).
- תחנות מגן דוד אדום.

חלק משירותי הרפואה המונעת והטיפולית ניתנים באמצעות מרפאות ומכונים פרטיים המספקים שירותים לקופות החולים.

מכסות השטח למוסדות הבריאות

ראשית יצוין שמדריך זה אינו עוסק בהקצאות שטח לבתי חולים ולמרפאות או למכוני רפואה פרטיים, וזאת כפי שפורט בפרק א' לעיל (תכולת המדריך). בנוסף יובהר שהקצאות השטח לתחנות מגן דוד יפורטו להלן, בחלק שעניינו שירותי חירום.

בשונה מהפתרון שהיה נהוג בשנים האחרונות לגבי המרפאות השכונתיות, לפיו הן מוקמו במגרשים סחירים, ממליץ מדריך זה לכלול אותן בין השימושים שעבורם ניתן להקצות קרקע ציבורית או שטח בנוי ציבורי¹, וזאת בכפוף לכללים הבאים:

1 הכוונה המרפאות השכונתיות למגרשים סחירים נתקלה לעיתים בקשיים מסוגים שונים ועקב כך נפגע המענה הנדרש של שירות זה לאוכלוסייה במקום. בין קשיים אלו ניתן למנות לדוגמה את המצב שבו שטחי המסחר והתעסוקה בשכונות חדשות נבנים לפעמים בפיגור של מספר שנים לאחר תחילת האכלוס של המשפחות הראשונות, שעה שהצורך בשירותים אלו נוצר מייד עם תחילת האכלוס במקום. קיימים גם קשיים בהפעלת המרפאות בעתות חירום, מפני שבשטחים סחירים לרוב קיים מרחב מוגן מרכזי ולא צמוד למרפאות. ראו עוד דו"ח מבקר המדינה דו"ח שנתי מס' 63, "בינוי ותשתיות במערכת הבריאות" עמ' 718-803.

- הגדרת מכסת השטח הנדרש תיעשה על בסיס הביקוש הצפוי לשירותים אלו באזור התכנון, מבלי שיוגדר בתוכנית למי מקופות החולים מיועד שטח זה.
 - הקצאת השטח בפועל בין קופות החולים תיעשה על ידי משרד הבריאות והרשות המקומית בהתאם לשיקולים מקומיים ואחרים.
 - הבעלות על המגרש תישאר בידי הרשות המקומית.
 - שילוב המרפאה השכונתית עם שירות ציבורי אחר (אחד או יותר) ו/או שירות סחיר.
- על בסיס כל אלה הוגדרו מכסות שטח לכל אחד ממוסדות הבריאות בהתאם למאפייניהם, כמפורט להלן ("תעודות זהות"):

תחנה לבריאות המשפחה

אוכלוסיית יעד

0 עד 6



שיעור השתתפות

גילאי 0-1

100% מקבוצת הגיל



גילאי 1-6 (5 שנתונים)

20% מקבוצת הגיל

שעות פעילות

20:00-07:30



מכסות שטח

אפשרות ב: הקצאת שטח בנוי במגרש ציבורי או סחיר (במ"ר)			אפשרות א: הקצאת קרקע במגרש ציבורי ייעודי (בדונם)
תחנה גדולה	תחנה בינונית	תחנה קטנה	
250	200	150	

מוצע שלא להקצות מגרש ציבורי ייעודי

הקצאת מגרש ייעודי בתנאי של שילוב עם שירות ציבורי אחר. גודל מגרש מינימלי - 0.5 דונם

מרכיבי יסוד:

- חדרי רופאים ואחיות, משרדים בהתאם לצוות המקצועי והניהולי הנדרש ובהיקף בינוי כמפורט להלן.
- מרחב מוגן בהתאם לדרישות פיקוד העורף כך שתתאפשר פעילות המרפאה בעתות חירום.

המסד	מס' אחיות	שטח בנוי ברוטו (מ"ר)	הערות
תחנה קטנה	2	150	
תחנה בינונית	3	200	אחת אחת לכל 100 ילדים*
תחנה גדולה	4	250	

שילובים

- מעונות יום, גני ילדים, מקוואות, מרפאות ועוד.

* על פי סטנדרט (תקן) להפעלת השירות המונע לפרט בטיפות חלב (חוזר המנהל הכללי מס' 12/07 מתאריך 13.6.17), נדרשת אחת אחת במשרה מלאה לכל 50 נשים הרות, 100 תינוקות ו-375 פעוטות.

מרפאה שכונתית

אוכלוסיית יעד
כלל
האוכלוסייה



שיעור ההשתתפות

כלל
האוכלוסייה

0.1 מ"ר בנוי לנפש



שעות פעילות

20:00-07:30



מכסות שטח

אפשרות ב: הקצאת שטח בנוי במגרש ציבורי או סחיר (במ"ר)			אפשרות א: הקצאת קרקע במגרש ציבורי ייעודי (בדונם)
--	--	--	--

מרפאה גדולה	מרפאה בינונית	מרפאה קטנה
1,000-500	500-300	300-200

מוצע שלא להקצות מגרש ציבורי ייעודי
הקצאת מגרש ייעודי בתנאי של שילוב עם שירות ציבורי אחר. גודל מגרש מינימלי - 0.5 דונם

שילובים

- מעונות יום, מוסדות חינוך, מוסדות לקשישים, תחנות בריאות משפחה ועוד.
- בעת שילוב במבנה סחיר יש להתייחס, בין היתר, גם לצפי הקמת המבנה הסחיר ביחס למועד אכלוס יחידות הדיור במקום.

מרכיבי יסוד:

- חדרי רופאים ואחיות, חדרי טיפולים, משרדים, בתי מרקחת (לעיתים) - והכול בהיקף בינוי כמפורט להלן.
- מרחב מוגן בהתאם לדרישות פיקוד העורף כך שתתאפשר פעילות המרפאה בעתות חירום.
- נגישות לרכב חירום.

המוסד	שטח בנוי ברוטו (מ"ר)
מרפאה קטנה	300-200
מרפאה בינונית	500-300
מרפאה גדולה	1000-500

- ייתכנו מספר מרפאות באותו אזור, ואף בגדלים שונים, וזאת בהתאם למספר המבוטחים החברים בקופות השונות.



שירותי רווחה

שירותי רווחה

שירותי הרווחה הם מהשירותים המורכבים והרגישים שהמערכות הציבוריות (הממשלתית והמקומיות) נדרשות לספק. זאת, בין היתר, לאור הפערים הכלכליים והחברתיים ההולכים ומתרחבים בין קבוצות האוכלוסייה השונות במדינה ושיעורי העוני הגדלים. בעקבות כל אלה הולך ומתרחב היקף האוכלוסיות המתקשות לתפקד באורח תקין בחיי היומיום והנדרשות לפתרון בעיותיהן ולסיפוק צורכיהן המיוחדים.

שירותי הרווחה כוללים מגוון רחב של שירותי איתור, מניעה, טיפול, הגנה, שיקום וסיוע לכל אדם, משפחה וקהילה הנתונים במצבים של סיכון, מצוקה, סכנה ומשבר (מתמשך או זמני) מפאת מוגבלות, עוני והדרה חברתית, קשיי תפקוד, גיל, אבטלה, ניצול וסטייה חברתית.¹ כל אלה ניתנים ליחידים ולמשפחות המתקשים לתפקד באורח תקין בחיי היומיום, ובהכללה ניתן להגדירם כ"אנשים בעלי צרכים מיוחדים".²

קיים מגוון רחב של תפיסות עולם וגישות בנוגע לאספקת שירותי הרווחה: יש גישות הדוגלות בהסתכלות על כלל האוכלוסייה ומתן שירותים אוניברסליים. כך למשל היא התפיסה הרווחת לגבי נגישות, הדוגלת במתן הזדמנות שווה לכלל האוכלוסייה לניידות בעיר, ובכלל זה ילדים, קשישים (אזרחים ותיקים), אנשים עם מוגבלויות וכל שאר האוכלוסייה. גם בנושא שירותים לקשישים, תפיסות מתן השירות נעות בין מתן שירותים ייחודיים לקשישים עם מגבלה לבין שירותים אוניברסליים, אשר נותנים מענה לכל מרכיבי האוכלוסייה תחת קורת גג אחת. כך גם בשירותים לאוכלוסיות עם צרכים מיוחדים ניתן למצוא תפיסות עולם הדוגלות בהפרדה ובמתן מענה ייחודי, לעומת תפיסות עולם המעדיפות שילוב. הגישה המקובלת היום היא זאת של העדפה לשילוב בקהילה, ככל הניתן, של אוכלוסיות בעלות צרכים מיוחדים.

שירותי הרווחה ניתנים בפועל באמצעות שלושה דגמי הפעלה: (1) היחידות השונות של משרד הרווחה והשירותים החברתיים; (2) המחלקות לשירותים החברתיים (לשכות הרווחה) שברשויות המקומיות; (3) גופים מהחברה האזרחית והמגזר הפרטי כגון עמותות וארגונים חברתיים וחברות עסקיות.

מכסות השטח למוסדות הרווחה

מגוון השירותים הניתנים ומגוון התפיסות השונות של מתן השירות מחייבים התייחסות מקומית-פרטנית וגמישות רבה בהקצאות השטחים למערכת הרווחה, וזאת כדי להבטיח שהמענה הנדרש יותאם באופן המיטיבי לנסיבות הפרטניות של כל מקום ומקום.

1 לפירוט והרחבה ראו סקירת השירותים החברתיים המתפרסמת מדי שנה על ידי משרד הרווחה והשירותים החברתיים.
2 בקבוצה זו ניתן למנות ילדים ובני נוער בסיכון, נערות ונערים במצוקה, נשים מוכות, משפחות במצבי משבר, בעלי נכויות פיזיות או בעלי מוגבלויות קוגניטיביות, אוטיסטים, בעלי פיגור שכלי, אסירים משוחררים, זקנים, נפגעי התמכרויות ועוד.

קיימים מספר היבטים המקשים על מתן המענה המיטבי בעת הקצאת מוסדות הרווחה ופריסתם במרחב הבנוי:

- חלק ניכר ממוסדות הרווחה מספקים שירות לקבוצות בעלות מאפיינים ייחודיים וספציפיים מאוד של האוכלוסייה. מאחר שסף הכניסה של כל אחד ממוסדות אלו גבוה יחסית, והצורך בו תלוי בנסיבות הפרטניות של כל מקום ומקום, הקצאת השטח עבורו מבוצעת בדרך כלל מתוך סל ההקצאות הכלל-עירוני. אלא שבמסגרת הסל הכלל-עירוני קיימת תחרות בין השירותים השונים, ובתחרות מול שירותי ציבור בעלי דימוי אטרקטיבי יותר נדחקים שירותי הרווחה לעיתים לתחתית סולם העדיפויות – ובשל כך נוצר קושי לספק להם את המענה הנדרש.
 - מוסדות הרווחה נתפסים על ידי הקהילה, במקרים רבים, כבעלי אופי מטרדי (NIMBY)³. כך נתקלות יוזמות רבות המבקשות למקם מוסד כזה או אחר בשכונה ספציפית בהתנגדות התושבים.⁴ גם אם מוקם מוסד רווחה בקהילה, קיים חשש לחיכוכים ולבידול, במקום השילוב הרצוי וההכלה של הקהילה.
- על רקע כל אלה הוגדרו מספר עקרונות מוצא לנושא הקצאות שטח לשירותי הרווחה כדלקמן:

הקצאת שירותי הרווחה בהקשר הנדון לשש קטגוריות ראשיות כדלהלן:

- מסגרות יום טיפוליות הניתנות בקהילה לאוכלוסיות שונות
- מרכזי תעסוקה לאנשים עם מגבלה (מפעל מוגן, מפעל עבודה שיקומי)
- מסגרות יום טיפוליות לקשישים בעלי צרכים מיוחדים⁵
- מעונות יום לילדים בעלי צרכים מיוחדים
- שירותים ניהוליים (קבלת קהל) וטיפוליים במחלקות מוניציפליות לשירותים חברתיים (מחלקות רווחה)
- מסגרות רווחה/ דיור חוץ-ביתיות (מסגרות דיור)⁶

הקצאת שטח לקבוצות אלו תיעשה באחת מהדרכים הבאות:

- הקצאה ייעודית (של מגרש ציבורי ייעודי או שטח בנוי), וזאת עבור שירותים בעלי אופי של הקצאה מקומית נורמטיבית.
- הגדרת סל הקצאות כלל-עירוני ייעודי לשירותי רווחה, וזאת עבור שירותים בעלי סף שירות כלל-עירוני המדריך מגדיר את גודל הסל במונחי שטח לנפש ומפרט את מגוון השירותים שיכולים להיכלל בסל זה. במסגרת התוכניות השונות ניתן יהיה לברר את סוגי השירותים הספציפיים הנדרשים (לאור גודל האוכלוסייה, מאפייניה וצורכי המקום), ובהתאם לכך לקבוע את הקצאת השטח הנדרשת.

3 Not In My Back Yard

4 להרחבה בנושא זה בהקשר של מסגרות רווחה חוץ-ביתיות ראו בדין וחשבון של "ועדת הבדיקה לבחינת אמות מידה למיקומן של מסגרות רווחה לדיור חוץ ביתי בקהילה", יולי 2012.

5 מוסדות לקשישים שאינם בעלי צרכים מיוחדים – ראו בחלק "שירותי תרבות וקהילה" שלהלן.

6 מסגרות רווחה חוץ-ביתיות: מסגרות דיור לבעלי צרכים מיוחדים, וזאת למשך תקופות קצובות, קצרות, ארוכות או למשך כל חייהם. משרד הרווחה יוזם או מפעיל מסגרות אלו באופן ישיר או עקיף, מאשר את הפעלתן ומפקח עליהן. רובן של מסגרות אלו מוגדר כמעונות לפי חוק הפיקוח על המעונות, התשכ"ה-1965.

הצלבת קבוצות השירות השונות עם סוגי ההקצאה השונים מפורטת בטבלה שלהלן:

הערות	אופן הקצאת השטח		סוג השירות
	במסגרת סל הקצאות כלל-עירוני (ייעודי לשירותי רווחה)	הקצאה ייעודית (של מגרש ציבורי (ייעודי או שטח בנוי))	
	●		מסגרות יום טיפוליות הניתנות בקהילה
	●		מרכזי תעסוקה לאנשים עם מגבלה
כולל מסגרות המופעלות ע"י משרד הרווחה ומשרד הבריאות		●	מסגרות יום טיפוליות לקשישים בעלי צרכים מיוחדים (מרכזי יום)
נכלל במסגרת שירותי החינוך		●	מעונות יום לילדים בעלי צרכים מיוחדים
		●	שירותים ניהוליים וטיפוליים (מחלקות לשירותים חברתיים/ לשכות רווחה)
לאנשים בעלי מוגבלויות מורכבות המחייבות טיפול רב-מערכתי	●		מסגרות דיור חוץ-ביתיות

על בסיס כל אלה הוגדרו מכסות שטח לכל אחד ממוסדות הרווחה בהתאם למאפייניהם כמפורט להלן ("תעודות זהות"). למוסדות להם מוצעת הקצאה נפרדת הוכנה "תעודת זהות" פרטנית, ולמוסדות להם הוגדר סל הקצאות כלל-עירוני הוכנה "תעודת זהות" מצרפית הכוללת את מרבית המוסדות המוכרים כיום. מובהר כי רשימת המוסדות במסגרת הסל הכלל-עירוני אינה מלאה או סופית וניתן להוסיף או לגרוע ממנה בהתאם לצרכים המשתנים של הפרט והחברה.

מרכז יום לקשיש (תשושי גוף/תשושי נפש)

אוכלוסיית יעד

+70



שיעור השתתפות

2%



מקבוצת הגיל +70 (יש לשים לב שלא מדובר באותו שנתון כמו זה של מוסדות החינוך, 0-19), מהם 1.8% למרכזי יום לתשושי גוף ו-0.2% למרכזי יום לתשושי נפש

שעות פעילות
שעות היום



מכסות שטח

סוג המוסד	אפשרות א: הקצאת קרקע במגרש ציבורי ייעודי (בדונם)			אפשרות ב: הקצאת שטח בנוי במגרש ציבורי או סחיר (במ"ר)
	מרכז קטן	מרכז בינוני	מרכז גדול	
מרכז יום לתשושי גוף	1.0	1.5	2.0	בקומות קרקע היקף בינוי בהתאם לנתונים הפרוגרמטיים (שטח בנוי ברוטו + שטחי חוץ) המפורטים להלן
מרכז יום לתשושי נפש	0.75	1.0	1.2	

מרכיבי יסוד:

- חדרי פעילות/ תעסוקה, חדר אוכל + מטבח, חדר אחות, פיזיותרפיה, חדרי צוות בהיקף שטח בנוי כמפורט להלן.
- חצר חוץ בגודל 500-1150 מ"ר למרכז יום לתשושי גוף; 200-250 מ"ר למרכז יום לתשושי נפש.

המוסד	גודל	מספר מטופלים ממוצע במוסד	שטח בנוי ברוטו (מ"ר)
מרכז יום לתשושי גוף	קטן	60	550
	בינוני	60-90	770
	גדול	90-130	1000
מרכז יום לתשושי נפש	קטן	15	260
	בינוני	30	330
	גדול	45-50	550

שילובים

- בשילוב שני המוסדות יחד (מרכז יום לתשושי גוף ומרכז יום לתשושי נפש) תיתכן חפיפה בשטחי הנהלה ושירותי רפואה.
- שילובים אחרים - בתנאי שמובטח המענה המלא לצורכי מוסד הרווחה ובכלל זה כניסה נפרדת וגישה להורדת נוסעים תשושים, וכן מניעת הפרעה הדדית של פעילויות.

מחלקה לשירותים חברתיים (לשכת רווחה)



אוכלוסיית יעד
אוכלוסיות המטופלות על ידי
לשכת הרווחה ומקבלות שירותים
שונים

שיעור השתתפות
משתנה מרשות לרשות



סף כניסה
שלוחה לכל 30,000-50,000
תושבים (ובהתאם לגודל הישוב
ולמאפייניו הסוציו-אקונומיים)



שעות פעילות
בהתאם למקובל ברשות
המקומית



מכסות שטח

אפשרות א:	אפשרות ב:
הקצאת קרקע במגרש ציבורי ייעודי (בדונם)	הקצאת שטח בנוי במגרש ציבורי או סחיר (במ"ר)

320

לשלוחה (נוסף על השטחים המיועדים למטה הממוקם
בבניין הרשות המקומית)

500-250

במרחב הכפרי/ הקהילתי

מוצע שלא להקצות מגרש ציבורי ייעודי
הקצאת מגרש ייעודי בתנאי של שילוב עם שירות
ציבורי אחר. גודל מגרש מינימלי - 0.5 דונם

מרכיבי יסוד:

- משרדי עובדים סוציאליים לקבלת קהל
- חלוקה למטה ולשלוחות.

המוסד	שטח בנוי ברוטו	הערות
במרחב כפרי/ קהילתי	250-500 מ"ר	
ביישוב עירוני	מטה - 430 מ"ר	כחלק מבניין הרשות המקומית
	שלוחה - 320 מ"ר	באזור אותו משרתת השלוחה

שילובים

- ניתן לשלב עם שירותי ציבור אחרים כגון מתנ"ס,
מרכז יום לקשיש, מעון יום או מבנה סחיר
(משרדים/מסחר) בתנאי שתובטח כניסה נפרדת
והפרדה תפקודית מלאה (ללא שטחים משותפים).
- לא מומלץ לשלב עם מבני מגורים או עם מוסדות
חינוך.

מוסדות רווחה נוספים (רשימה מצרפית ומדגמית)

ניתן להוסיף או לגרוע ממנה עפ"י צורכי הרשות ובתיאום עם משרד הרווחה

אוכלוסיית יעד
כל שכבות הגיל לפי סוג
המוגבלות והצורך



שיעור השתתפות

2.5%

מכלל האוכלוסייה



שעות פעילות
בהתאם לסוג המוסד

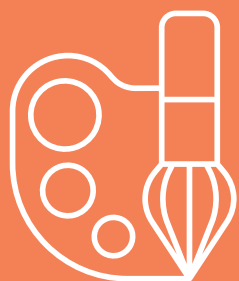


מכסות שטח

אפשרות א: הקצאת קרקע במגרש ציבורי ייעודי (בדונם)	אפשרות ב: הקצאת שטח בנוי במגרש ציבורי או סחיר (במ"ר)	סוג המוסד
בהקצאה כלל-עירונית: 0.05 מ"לנפש בהתאמה לגודל היישוב באופן פרטני: על פי פרוגרמה ספציפית כמפורט להלן		
1,000-500	1.0-0.75	מרכז לגיל הרך: יחידה להתפתחות הילד (לגילאי 0-12). טיפולים פרא-רפואיים. מרכז יום טיפולי למבוגרים: לאוכלוסייה עם מגבלה שכלית התפתחותית מגיל 21 ומעלה. עד כ-50 מטופלים במבנה. אנשים עם אוטיזם: לכל שכבות הגיל. המבנה מותאם לגיל האוכלוסייה. מרכז רב-שירותים לעיוור: מרכז לעיוורים כולל אבחון, מועדון חברתי, מרכז הדרכה שיקומי.
300-100	מוצע שלא להקצות מגרש ציבורי ייעודי הקצאת מגרש ייעודי בתנאי של שילוב עם שירות ציבורי אחר (משולב במוסדות החינוך).	מועדונית: מיועד לתלמידי החינוך המיוחד. פעילות אחה"צ למבוגרים מעל גיל 21. מרכז יום לנכים: שירותי פנאי עבור כ-25 מבוגרים עם נכות פיזית קשה.
1,500-860 לפי מספר דיירים	1.5-1.0	מסגרות דיור חוץ-ביתיות: לאנשים עם מוגבלויות המחייבות תמיכה רב-מערכתית. מפעל מוגן/ מפעל עבודה שיקומי (מע"ש):
1,400-600	מוצע שלא להקצות מגרש ציבורי ייעודי מפעל מוגן/ מע"ש ישולב במבני תעסוקה באזורי תעשייה, מע"ר ושימושים מעורבים.	שירותים אישיים וחברתיים נוספים
500-200		

שילובים

- המוסדות ימוקמו בהתאם לצורכי השירות, ובתנאי שיובטח מענה מלא לצורכי מוסד הרווחה ותימנע הפרעה הדדית של הפעילויות.
- מומלץ למקם באזורים מעורבים או בסמיכות לשירותי ציבור אחרים.



שירותי תרבות וקהילה

שירותי תרבות וקהילה

השירותים הקהילתיים כוללים היקף ומגוון רחב של פעילויות בתחומים שונים כמו חינוך לא פורמלי, פעילויות תרבות והעשרה עבור כלל האוכלוסייה, פעילויות המיועדות לחיזוק ולהעצמת הקהילה, זהותה ולכידותה, וכן שירותים קהילתיים לקבוצות אוכלוסייה שונות (הגיל הרך, ילדים, נועה, קשישים [אזרחים ותיקים] וכו').

אספקת שירותי התרבות אינה מחויבת מתוקף חוק ואין גורם ממלכתי אחד האחראי באופן בלעדי על סך שירותים אלו. לכן קיימת גמישות רבה בנוגע לאופן אספקתם בפועל, אשר באה לידי ביטוי בדגמי מתן השירות, במבנים הארגוניים השונים של ספקי השירותים ובמנעד הרחב והמגוון של התכנים עצמם. כל אלה נקבעים בסופו של דבר על ידי הרשות המקומית בהתאם לתפיסה ולחזון של הרשות, וזאת בהתייחס לשיקולי מדיניות, תקצוב, ניהול וכמובן – ההעדפות והצרכים הספציפיים של האוכלוסייה במקום.

אחד ממוסדות התרבות והקהילה המרכזיים המעניקים מגוון רחב של שירותים לכלל האוכלוסייה הוא **המרכז הקהילתי** (המכונה גם מתנ"ס – מרכז תרבות, נוער וספורט). המרכזים הקהילתיים מאופיינים במגוון רחב מאוד של גדלים, מבנים ארגוניים ופעילויות. חלקם מספקים את כל פעילויות התרבות והקהילה ביישוב במבנה מרוכז אחד, וחלקם מספקים חלק מפעילויות אלו באמצעות **שלוחות מתנ"ס**. השלוחות יכולות לספק שירותים בהיקף ובאופי פעילויות דומה, או ששלוחות מסוימות מתמחות בסוג פעילות מסוימת (מרכז לקשישים, קונסרבטוריון וכד'). שלוחות שפועלות במסגרת בית ספר מכונות "**אגף קהילתי**". ניהול המתנ"סים ושלוחותיהם נעשה או על ידי הרשויות המקומיות, או באמצעות חברות-בת מטעמן, או על ידי החברה למתנ"סים¹.

מידת ותדירות השימוש במרכז הקהילתי מושפעות מגורמים רבים, ובכלל זה גודל היישוב, מיקומו הגיאוגרפי במרכז/ פריפריה ומעמדו של המרכז הקהילתי בקהילה. ביישובים גדולים יחסית קיים בדרך כלל מגוון רחב של פעילויות תרבות וקהילה המסופקות הן על ידי המרכז הקהילתי והן על ידי המגזר הפרטי, כך שבגלל ריבוי האפשרויות, שיעור השימוש במרכז הקהילתי עשוי להיות נמוך יחסית. לעומת זאת, ביישובים קטנים יחסית ו/או הנמצאים בפריפריה, שם המרכז הקהילתי מהווה גורם מרכזי – ולעתים אף בלעדי – המספק פעילויות אלו, מידת ההשתתפות בהן תהיה גבוהה יחסית.

היבט נוסף בהקשר זה נוגע למעמדו של המרכז הקהילתי בקהילה. לעתים מתמצה עיקר תפקידו של המרכז הקהילתי באספקת חוגים והעשרה, אולם במקרים אחרים משמש המרכז הקהילתי כמוקד פעילות הקהילה, "הלב הפועם" שלה, והוא מהווה את המרכז החברתי ואת מקום ההתכנסות לכלל הפעילות העירונית והקהילתית. בנוסף למרכז הקהילתי לסוגיו קיימים שירותי קהילה שניתן אמנם לשלבם במרכז הקהילתי, אך לפעמים קיימת העדפה למקמם בנפרד: כאלה הם **מועדוני הקשישים (האזרחים הוותיקים)**, **מועדוני/ תנועות נוער והספריות**

1 החברה למתנ"סים היא חברה ממשלתית בבעלות משרד החינוך שהוקמה בשנת 1969. בראשה עומדת מועצת מנהלים, ובין חבריה נציגי ציבור, נציגי רשויות ממלכתיות ומקומיות וכן נציגים של מוסדות ציבור שונים.

הציבוריות. מועדוני נוער ותנועות נוער משרתים את אותה קבוצת גיל: נוער בגילאי 11-18. תנועות הנוער שייכות לאחד מהארגונים הארציים (הצופים, בני עקיבא, הנוער העובד והלומד, מחנות העולים, השומר הצעיר ועוד) והרשויות המקומיות מקצות להן שטחים ולעיתים אף תומכות בפעילותן. את מועדוני הנוער מפעילות בדרך כלל הרשויות המקומיות, והם פעילים יותר דווקא באזורים בהם תנועות הנוער פעילות פחות. שירות נוסף הוא **מרכזי הצעירים** שנפתחו במספר מקומות בשנים האחרונות. מרכזים אלו משרתים את גילאי 18-35 ואף מבוגרים יותר ומספקים שירות לקבוצת אוכלוסייה שעד לאחרונה כלל לא קיבלה שירותים קהילתיים ייחודיים. מרכזים אלה משלבים פעילות קהילתית חברתית עם שירותים ייעודיים כגון ייעוץ תעסוקתי, התארגנות לקידום צרכים קבוצתיים כגון דיור בר השגה ועוד. אופי הפעילות שלהם משתנה מקהילה לקהילה.

מכסות השטח למוסדות תרבות וקהילה

למרכזים הקהילתיים קיים כאמור מגוון רחב של פרוגרמות, המכיל שימושים מסוגים שונים בהרכבים שונים, וכל זאת בהתאם למאפייני המקום, אופי האוכלוסייה וצרכיה, מדיניות הרשות, הפריסה העירונית, מרחקי הליכה ועוד.

מאחר שלכל אלה השפעה על הקצאת השטח הנדרשת בסופו של דבר למרכז הקהילתי, נועדו המכסות שיפורטו להלן בעיקר לצורך תיאור סדרי הגודל הנדרשים, כאשר ההחלטה לגבי הפרוגרמה הספציפית צריכה להתקבל תוך התחשבות במגוון השיקולים שפורטו לעיל.

עם זאת ובהתייחס לגודל המרכזים הקהילתיים, ניתן לאפיין **ארבעה דגמים אופייניים של מרכזים קהילתיים:** **מרכז קהילתי גדול** (הכולל שטחי ספורט פתוחים), אשר יקבל לרוב הקצאת קרקע ציבורית ייעודית, ושלושה דגמים אשר אינם כוללים שטחי ספורט פתוחים נפרדים, ומשולבים בדרך כלל בבתי ספר יסודיים ועל-יסודיים: **מרכז קהילתי בינוני**, **מרכז קהילתי קטן** ו**אגף קהילתי**. בהתאם למדיניות עירונית, ניתן יהיה להקצות במתחמים גדולים לבנייה חדשה קרקע ציבורית גם למרכז קהילתי בינוני, נפרד מבית ספר, בשטח של עד שלושה דונם (ראו ב"תעודת הזהות" שלהלן).

נוסף על כך, ניתן לאפיין גם כללים מקובלים למיקום דגמים אלו ביישובים השונים כדלקמן:

מאפייני היישוב	דגם המרכז הקהילתי	הערות
המרחב הכפרי (מועצות אזוריות)	מרכז קהילתי גדול (אזורי)	כולל שירותי ספורט (רצוי בסמיכות לבית ספר על-יסודי) וכן שלוחות מתנ"ס משולבות בבתי ספר.
ערים קטנות ובינוניות (50,000-5,000 נפש)	מרכז קהילתי גדול	כולל שירותי ספורט (רצוי בסמיכות לבית ספר על-יסודי) וכן שלוחות מתנ"ס משולבות בבתי ספר.
3 חלופות:		
	1. מרכז קהילתי גדול, ונוסף על כך שלוחות ושלוחות קהילתיות	המרכז הגדול כולל גם ספרייה, שירותי ספורט ולעתים אף בריכת שחייה ו/או מגרשי טניס (רצוי בשילוב או בסמיכות לבית ספר על-יסודי). השלוחות הקהילתיות בחלק מבתי הספר (על-יסודיים ויסודיים).
ערים גדולות (מעל 50,000 תושבים)	2. מספר מרכזים קהילתיים גדולים/בינוניים, ונוסף על כך שלוחות קהילתיות (דגם תל אביב וירושלים).	המרכזים הבינוניים/ הגדולים משרתים במקביל את רובעי העיר. השלוחות הקהילתיות ממוקמות בבתי הספר בהתאמה לגודל האוכלוסייה.
	3. שילוב מלא של המרכזים הקהילתיים בבתי הספר (דגם מודיעין).	ללא הקצאת קרקע ייעודית למרכז גדול. השלוחות/ המרכזים הקהילתיים ממוקמים בבתי הספר (על-יסודיים ויסודיים).

ייתכן לעיתים שבמרקמים קיימים ובאזורי התחדשות עירונית לא ניתן יהיה למקם את המרכזים הקטנים/ הבינוניים במסגרת בתי ספר קיימים. במקרים אלו ישולבו המרכזים הקהילתיים במגרשים ציבוריים אחרים, עם שטחים סחירים, או בכל פתרון מיקום שיאפשר מתן שירות הולם לקהילה.

על בסיס כל אלה הוגדרו מכסות שטח לכל אחד ממוסדות התרבות והקהילה בהתאם למאפייניהם, כמפורט להלן ("תעודות זהות").

מרכז קהילתי

אוכלוסיית יעד
כלל האוכלוסייה



שיעור השתתפות
בערים בינוניות וגדולות
(מעל ל-50,000 תושבים):

15%-20%

ביישובים קהילתיים
וביישובים קטנים

40%-50%

ההנחה לגבי שיעור השימוש בכל
אזור תכנון תיקבע בהתאם למאפייני
המקום



משתתפים קבועים

מרכז גדול: 10,000-7,500

מרכז בינוני: 7,500-5,000

מרכז קטן: עד 5,000

אגף קהילתי בבית ספר יסודי:
תלמידי בית הספר



שעות פעילות
כל שעות היום והערב



מכסות שטח

טיפוס	אפשרות א: הקצאת קרקע במגרש ציבורי ייעודי (בדונם)	אפשרות ב: הקצאת שטח בנוי במגרש ציבורי או סחיר (במ"ר)
מתנ"ס גדול	10	לא רלוונטי
מתנ"ס בינוני	ללא הקצאה או עד 3 דונם בהתאם למדיניות עירונית	2,500-1,000 במגרש בי"ס על-יסודי
מתנ"ס קטן	מוצע שלא להקצות מגרש ציבורי ייעודי הקצאת מגרש ייעודי בתנאי של שילוב עם שירות ציבורי אחר.	1,000-800 במגרש בי"ס יסודי או על-יסודי
אגף קהילתי		500-300 במגרש בי"ס יסודי

מרכיבי יסוד:

- מבנה מרכזי הכולל חללים שונים כגון: אולם רב-תכליתי, חדרי חוגים, סדנאות אומנות, חדרי כושר, חדר מחול, מזנון ועוד.
- מרכיבים נוספים אפשריים לשילוב במרכז הקהילתי בהתאם למדיניות הרשות המקומית: אודיטוריום; קונסרבטוריון; ספרייה; מועדון קשישים; מועדון נוער; אגף לגיל הרך (לעיתים כולל מעון יום, לפירוט ראו חלק שירותי חינוך); אולם ספורט (בדרך כלל בשילוב עם בי"ס, לפירוט ראו חלק שירותי ספורט); מגרשי ספורט (לפירוט ראו חלק שירותי ספורט); בריכת שחייה (לפירוט ראו חלק שירותי ספורט). מגרש המיועד למתנ"ס גדול יכול להכיל חלק ניכר ממרכיבים אלו.

שילוב עם בתי ספר:

- במתחמים חדשים כל דגמי המרכזים הקהילתיים, פרט למרכז הקהילתי הגדול, ישולבו במגרשים המיועדים לבתי הספר, בהתאם לפריסת בתי הספר ולמדיניות הרשות המקומית.
- במקמים קיימים, אם לא ניתן לשלב במגרשי בתי הספר הקיימים, ישולבו המרכזים הקהילתיים במגרשים ציבוריים או סחירים אחרים, באופן שיאפשר מתן שירות הולם לקהילה.
- מומלץ לשלב שירותים קהילתיים נוספים במבנה המרכז הקהילתי (מועדון קשישים, מועדון נוער, מעון יום, בית כנסת וכדו').
- שירותים אחרים יכולים להיות משולבים במגרש ייעודי של מרכז קהילתי ללא שילוב בניהול (למשל תחנות לבריאות המשפחה, מרפאות, לשכות לשירותים חברתיים).

המוסד	שטח בנוי (מ"ר)
מרכז קהילתי גדול	5,000
מרכז קהילתי בינוני	2,500-1,000
מרכז קהילתי קטן	1,000-800
אגף קהילתי בבי"ס יסודי	500-300

מועדון נוער/ תנועת נוער

אוכלוסיית יעד

11 עד 18



שיעור השתתפות

30%-40%

מקבוצת הגיל (לשתי הפונקציות) ביישוב בו שיעור גבוה של משתתפים בתנועת נוער, צפוי שיעור נמוך יותר של משתתפים במועדון נוער ולהיפך.



משתמשים קבועים

300-1,000



שעות פעילות

אחה"צ-ערב



מכסות שטח

אפשרות א:

הקצאת קרקע

במגרש ציבורי ייעודי (בדונם)

0.5-1.5

0.5 דונם מותנה בהקצאה צמודה לשטח פתוח לפעילות חוץ
1.0-1.5 דונם כשאין שטח פתוח צמוד או כשיש מגבלה בשימוש בו

אפשרות ב:

הקצאת שטח בנוי

במגרש ציבורי או סחיר (במ"ר)

היקף הבינוי בהתאם לנתוני השטח הבנוי שיפורטו במרכיבי יסוד להלן, תוך שימוש בשטח פתוח צמוד לפעילות חוץ

מרכיבי יסוד:

- חדר כינוסים מרכזי, חדרי פעילות, שטח אכסון
- שימוש בחצר לפעילות ולספורט

מספר משתתפים קבועים שטח בנוי (מ"ר)

מספר משתתפים קבועים	שטח בנוי (מ"ר)
עד 300	150-250
300-600	400
600-1,000	500-750

הנחיות תכנון

- מוצע למקם סמוך או בשולי שטח פתוח ו/או מגרשי ספורט פתוחים.
- מומלץ לתכנן את ההקצאה בפיצול לשטחים קטנים כדי לקרב את השירות למשתמשים ולאפשר גמישות בהקצאה.

שילובים

- לא מומלץ לשלב עם מבני מגורים.
- מועדון נוער מומלץ לשילוב עם מרכז קהילתי תוך כדי שמירת שטחי פעילות נפרדים ושימוש בשטח הפתוח לפעילות חוץ.
- ניתן לשלב במגרשים ציבוריים אחרים או סחירים בתנאי של גישה עצמאית, אפשרות שימוש בשטחי חוץ ובתנאי של שמירה מפני מטרדי רעש לסביבה.

מועדון לקשיש (לאזרח הוותיק)

אוכלוסיית יעד

+70



שיעור השתתפות

15%

מקבוצת הגיל (יש לשים לב שלא מדובר באותו שנתון כמו זה של מוסדות החינוך, 0-19)



משתתפים קבועים

250-200

קשישים (אזרחים ותיקים)



שעות פעילות

כל שעות היום



מכסות שטח

אפשרות א:

הקצאת קרקע

במגרש ציבורי ייעודי (בדונם)

אפשרות ב:

הקצאת שטח בנוי

במגרש ציבורי או סחיר (במ"ר)

300-250

מוצע שלא להקצות מגרש ציבורי ייעודי

הקצאת מגרש ייעודי בתנאי של שילוב עם שירות ציבורי אחר.

מרכיבי יסוד:

- חדרי פעילות, מטבחון

שילוב מומלצים:

- מומלץ לשלב כחלק ממרכז קהילתי תוך כדי שמירת שטחי פעילות ייחודיים למועדון הקשישים.
- לחלופין, ניתן לשלב בכל מבנה ציבורי או במבנה סחיר אחר בתנאי של נגישות מתאימה.

מכסות שטח		
אפשרות ב: הקצאת שטח בנוי במגרש ציבורי או סחיר (במ"ר)	אפשרות א: הקצאת קרקע במגרש ציבורי ייעודי (בדונם)	סוג המוסד
		אודיטוריום/ אולם מופעים:
400 משולב בבית ספר		קטן (עד 200 מושבים)
1,500 משולב במרכז קהילתי	2.0 דונם	בינוני (עד 500 מושבים, במה מקצועית)
2,000 כלל-עירוני	3.0 דונם	גדול (עד 1000 מושבים, במה מקצועית)
ספרייה:		
250 משולבת בבית ספר על-יסודי או במגרש ציבורי/ סחיר אחר	מוצע שלא להקצות מגרש ציבורי ייעודי הקצאת מגרש ייעודי בתנאי של שילוב עם שירות ציבורי אחר.	
800 משולבת בבית ספר על-יסודי או במגרש ציבורי (דוגמת מתנ"ס) או סחיר אחר		בינונית (קהילתית)
1,000 משולבת במגרש ציבורי או סחיר אחר	2.0 חלק מהמכסה הכלל- עירונית	גדולה (עירונית)
קונסרבטוריון/ מרכז מוזיקה:		
450 משולב במרכז קהילתי	מוצע שלא להקצות מגרש ציבורי ייעודי הקצאת מגרש ייעודי בתנאי של שילוב עם שירות ציבורי אחר	
750 משולב במרכז קהילתי	2.0 חלק מהמכסה הכלל- עירונית	בינוני (כולל אולם קטן)

מוסדות תרבות וקהילה נוספים (רשימה מצרפית)

אוכלוסיית יעד
כלל
האוכלוסייה



שיעור השתתפות
משתנה בהתאם לסוג המוסד



משתמשים קבועים
1,000-300



שעות פעילות
24:00-07:00
(בהתאם לסוג המוסד)





שירותי דת

שירותי דת

מוסדות הדת הם חלק מהמערכת החברתית-תרבותית של מרבית האוכלוסייה, גם בקרב האוכלוסייה החילונית אשר אינה נוטלת חלק פעיל בחיי הדת ואשר אינה נזקקת באופן שוטף לשירותי הדת המוסדיים. מנגד, קיימות אוכלוסיות השומרות מצוות בכל אחת מקבוצות הדת במדינה¹, שמוסדות הדת מהווים עבורן את המוסדות המרכזיים. כך לדוגמה מהווים בתי התפילה את המרכז הרוחני-דתי ואף הקהילתי של אוכלוסיות אלו, ומשמשים אף כמקום המפגש המרכזי והיום-יומי בחיי החברה, התרבות, הלימוד וכמובן – התפילה. מאפיין מרכזי של שירותי הדת הוא הפיצול הרחב: החל מקבוצות הדת השונות במדינה וכלה במגוון רחב של זרמים, פלגים ועדות שונות, הנבדלות זו מזו בסגנונות התפילה, במנהגים ובמסורות אחרות. האחראיות לאספקת שירותי הדת מתפצלת בין משרדי ממשלה שונים. המשרד לשירותי דת אחראי על אספקת מוסדות ושירותי דת לאוכלוסייה היהודית, משרד הפנים אחראי על אספקת שירותי דת לאוכלוסייה הלא-יהודית ומשרד התיירות אחראי על המקומות הקדושים.

מכסות השטח למוסדות הדת

המדריך מבחין בין שירותי דת על פי קבוצות הדת השונות: יהודית, מוסלמית, נוצרית ודרוזית. היקפי הביקוש למוסדות דת וגודל המבנים משתנים בהתאם למאפייני האוכלוסייה במקום, דהיינו גודל האוכלוסייה וצביונה הדתי (כלומר, שיעור שומרי המצוות מתוכה, המתפללים תדיר).

האוכלוסייה היהודית

עבור האוכלוסייה היהודית, מגדיר המדריך מכסות שטח לשני המוסדות הבאים: בית כנסת ומקווה טוהרה לנשים. במדריך הוגדרו מכסות שונות לכל אחד ממוסדות אלו, כאשר ההקצאה הספציפית תהיה בהתאמה למאפייני האוכלוסייה וצרכיה הפרטניים.

הבחנה נוספת במדריך ביחס לבתי הכנסת ביישוב עירוני היא בין מתחם חדש, בו מוצע שלכ-50% מבתי הכנסת הנדרשים יוקצה מגרש ציבורי ייעודי (אשר ישולב בו לפחות שירות ציבורי אחר אחד נוסף), לבין מרקם בנוי, בו לא יוקצה בדרך כלל לבית כנסת מגרש ציבורי ייעודי (אלא במצב מובהק של מחסור בשטח בנוי לצורכי דת בלבד).

על בסיס כל אלה הוגדרו מכסות שטח לכל אחד ממוסדות הדת בהתאם למאפייניהם כמפורט להלן ("תעודות זהות").

1 קבוצות הדת המרכזיות במדינה כוללות את היהודים, המוסלמים, הנוצרים והדרוזים.

האוכלוסייה הנוצרית

הכנסיות ממוקמות לרוב על קרקעות פרטיות שבבעלות הכנסיות, כאשר לכל עדה (קתולית, אורתודוקסית, פרוטסטנטית וכד') כנסייה נפרדת. התרחבותה של עדה נוצרית במקום מסוים עשויה להביא לצורך בהרחבת כנסייה קיימת ואף להקמת כנסייה חדשה, אולם לא ניתן להגדיר מכסות נורמטיביות וכללי תכנון למוסדות אלו, ויש לבחון כל מקרה לגופו של עניין.

האוכלוסייה המוסלמית

המסגדים ממוקמים על קרקע ציבורית, בין אם נתרמה על ידי בעליה ובין אם נרכשה לטובת הציבור בדרך אחרת. המסגד יכול אולם תפילה מרכזי (הכולל גם עזרת נשים), אזור היטהרות טרם התפילה, ולעיתים גם קומת מרתף מתחת לאולם הראשי המשמשת לצורכי הקהילה (בית הלוויה, גני ילדים, שירותי בריאות וכד'). שטח קרקע מומלץ למסגד: 2-3 דונם, אחד לפחות בכל יישוב. כמות המסגדים ביישוב נגזרת מכמות האוכלוסייה בו ובהתאם למבנה החברתי (המערך החמולתי ביישוב). בעת הקצאת קרקע למסגד מומלץ לבחון את מידת קרבתו למבני דת סמוכים, וכן את השפעתו הצפויה על הסביבה (בהיבט האקוסטי וכד').

האוכלוסייה הדרוזית

בית התפילה – הח'ילוה, נועד לשמש את כלל האוכלוסייה. בית התפילה כולל בדרך כלל אולם תפילה נפרד לנשים ולגברים בשטח של כ-500 מ"ר כל אחד, אולם תפילה משני בשטח דומה, 2-3 חדרי לימוד, שירותים, מטבחון, מחסן וכד'. כמות בתי התפילה של היישוב נגזרת על פי כמות האוכלוסייה בו ובהתאם למבנה החברתי (המערך החמולתי ביישוב). אם קיימים ביישוב או בקרבתו מקומות הקדושים לעדה הדרוזית, ישמשו גם אלה כאתרי תפילה, ונדרשת חניה בקרבתם. נוסף על כך, לצורך קיום מנהגי האבלות נדרש בית הלוויות (אחד לפחות) בכל יישוב, שאינו בבית הקברות אלא בתחום היישוב, המשמש כמקום כינוס האבלים למשך ימי האבל.

בית כנסת



אוכלוסיית יעד
סך המתפללים והמתפללות באופן
תדיר, כמפורט במרכיבי היסוד.



שיעור השתתפות
מתייחס לשיעור המתפללים
בבתי כנסת באופן תדיר, ומשתנה
לפי שיעור האוכלוסייה השומרת
מסורת שצפויה לגור בשטח
התוכנית - כמפורט במרכיבי
היסוד.



שעות פעילות
בדרך כלל מהשכם בבוקר ועד
לשעות הערב, כולל שבתות וחגים.
חלק מבתי הכנסת פעילים בשעות
התפילה בלבד.

מכסות שטח

אכסרות א: הקצאת קרקע במגרש ציבורי ייעודי (בדונם)	אכסרות ב: הקצאת שטח בנוי במגרש ציבורי או סחיר (במ"ר)	טיפוס
0.5 (ל-50% מבתי הכנסת הנדרשים בלבד, ורק ביישוב עירוני/מתחם חדש)*	200-100 + 30 מ"ר חצר/מרפסת/גג	קטן (שכונתי)
1.0	400-200 + 50 מ"ר חצר/מרפסת/גג	בינוני
	400 ומעלה + 100 מ"ר חצר/מרפסת/גג	גדול (רובעי) או אשכול בתי כנסת לפי עדה

מרכיבי יסוד:

- אולם תפילה מרכזי, עזרת נשים, מבואה, שירותים וכד'.
- בית הכנסת עשוי לשמש בו-זמנית גם כבית מדרש.
- לעיתים כולל המבנה גם אולם קטן המשמש לאירועים כגון בריתות, קידושים וכד'.
- חצר צמודה/ מרפסת לא מקורה לסוכה בשטח מינימלי של 30-50 מ"ר.

חישוב גודל המבנה:

- גודל בית הכנסת נקבע עפ"י כמות המתפללים באופן תדיר כדלקמן:

סך המתפללים באופן תדיר	טיפוס בית הכנסת	גודל המבנה (מ"ר)
עד 180	קטן	עד 200
180-360	בינוני	200-400
מעל 360	גדול	400 ומעלה

- עקב הבדלים לפי גיל ומגדר בתדירות ההשתתפות בתפילות, סך המתפללים הפוטנציאליים באופן תדיר = סה"כ האוכלוסייה X 0.49 X שיעור שומרי המסורת באוכלוסיית היעד.
- המקדם 0.49 מבטא את "שיעור המתפללים הפוטנציאליים באופן תדיר", והוא חושב לפי שימוש פוטנציאלי של מתפללים לפי גיל ומגדר.

- את שיעור שומרי המסורת באוכלוסיית היעד ניתן לאמוד או על בסיס התפלגות הילדים שלומדים בזרמי החינוך הממלכתי-דתי והחרדי (מאתר משרד החינוך: במבט רחב - מספרים על חינוך) או בהתייעצות עם נציגי הרשות המקומית.
- סה"כ השטח המבונה הנדרש למבנה מתקבל ע"י הכפלת סה"כ המתפללים באופן תדיר ב-1.1 מ"ר לנפש.
- לאחר חישוב סה"כ השטח המבונה הנדרש יש לחלק את השטח הבנוי למספר בתי כנסת בהתאם לגדלים הרצויים המפורטים בטבלה.

הנחיות תכנון

- יש למקם את בית הכנסת במרחק הליכה (עד כ-750 מטר בהתאם לצפיפויות) ממגרשי המגורים של המתפללים באופן תדיר.

שילובים

- שילוב עם מבני ציבור: גני ילדים, מעונות יום, בתי ספר ממלכתיים-דתיים, מוסדות קהילתיים, מקוואות לגברים וכד'.
- שילוב עם שימושים סחירים: בקומות קרקע של מבני משרדים או תעסוקה (רצוי לא מגורים).

* ביישוב עירוני או מתחם חדש יוקצה מגרש ציבורי ייעודי (בו ישולבו שירותי ציבור נוספים) ל-50% מבתי הכנסת הנדרשים בלבד. פירוט שטח המגרש הנדרש כמפורט באפשרות א' בטבלה. שאר בתי הכנסת יקבלו מענה במסגרת אפשרות ב' (שטח בנוי).
ביישוב עירוני או מרקם בנוי לא יוקצה בדרך כלל לבית כנסת מגרש ציבורי ייעודי (אלא במצב מובהק של מחסור בשטח בנוי לצורכי דת). פירוט השטח הבנוי כמפורט באפשרות ב' בטבלה. יש לבחון אשכול בתי כנסת לעדות שונות בהתאם לצרכים ולמדיניות הרשות המקומית.

מקווה טוהרה לנשים

אוכלוסיית יעד
נשים נשואות בגיל הפריון



שיעור השתתפות
משתנה לפי מאפייני אוכלוסיית
היעד ועל-פי שיעור שומרי
המסורת כמפורט במרכיבי היסוד.



שעות פעילות
לאחר רדת החשכה, 4-6 שעות
בלילה, 7 ימים בשבוע.



מכסות שטח

אפשרות א: הקצאת קרקע במגרש ציבורי ייעודי (בדונם)	אפשרות ב: הקצאת שטח בנוי במגרש ציבורי או סחיר (במ"ר)	טיפוס
	65	קטן יחידת טבילה אחת
	120	בינוני 2 יחידות טבילה
0.5	160	גדול 3 יחידות טבילה
	250	גדול 4 יחידות טבילה

- המקדם 23 מבטא את קיבולת יחידת הטבילה, והוא מבוסס על כך שכל יחידת טבילה משרתת בממוצע כ-23 טובלות ללילה.

הנחיות תכנון

- יש להבטיח כניסות נפרדות ומוצנעות.
- יש למקם את המקווה במרחק הליכה (עד כ-750 מ') ממגרשי המגורים בהתאם לצפיפויות).

שילובים

- ניתן לשלב עם מעון יום, תחנה לבריאות המשפחה, מועדון לקשיש או כל מוסד ציבורי שאין בו משום מטרה לפעילות המקווה.
- מקווה לגברים, ככל שיש ביקוש, ישולב עם בית כנסת ללא הקצאת מגרש ייעודי.

מרכיבי יסוד:

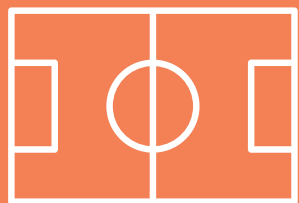
- יחידת טבילה מינימלית: בור טבילה, 4 אמבטיות ומקלחת אחת.
- ניתן להוסיף רכיבים נוספים להשלמת השירות כגון סאונה, ג'קוזי, מספרה, חדר כלה ועוד.
- יש להבטיח גג לאיסוף מי גשם.

חישוב גודל המבנה:

- גודל מקווה הטוהרה נקבע עפ"י כמות יחידות הטבילה, המחושבת על פי המשוואה הבאה:

$$\text{סה"כ אוכלוסיית היעד} = \text{שיעור ההשתתפות} \times \text{כמות יחידות הטבילה}$$

- שיעור ההשתתפות משקף את משקל הנשים הנשואות בקבוצת הגיל הרלוונטי (גיל הפריון), בניכוי הנשים שאינן משתמשות זמנית במקווה עקב היריון, הנקה וכד', ומשתנה עפ"י מאפייני אוכלוסיית היעד כדלקמן:
- 0.07 עבור אוכלוסייה דתית וחרדית.
- 0.07 כפול שיעור אוכלוסיית שומרי המסורת שבקבוצה זו עבור אוכלוסייה חילונית ומעורבת.



שירותי ספורט

שירותי ספורט

פעילות גופנית היא נדבך מרכזי של כל חברה בריאה. לפעילות גופנית סדירה יתרונות בולטים וחשיבות גדולה לגוף ולנפש. עיסוק סדיר בפעילות גופנית מונע ומטפל במגוון רחב של מחלות, מפתח יכולות מוטוריות ומנטליות, וקיימת הסכמה רחבה שכל העוסק בפעילות גופנית באופן סדיר שומר טוב יותר על בריאותו. נוסף לכל אלו, פעילות גופנית המתבצעת במסגרת ספורטיבית (קהילתית או תחרותית) היא מנוף לגיבוש החברה והקהילה ולהטמעת ערכים בקרב ילדים ובני נוער. הישגים בתחום הספורט אף מסייעים ביצירת אחווה וגאווה קהילתית.

אולם למרות מעלות רבות אלו, בפועל פעילות גופנית אינה חלק משגרת החיים של רבים, וגם אלו שעוסקים בכך באופן שוטף נדרשים מדי פעם בפעם לתמריצים שונים כדי להתמיד. אחד האמצעים להרחבת מעגל העוסקים בפעילות גופנית ובספורט הוא התאמת המרחב הציבורי הבנוי והפתוח באופן שיעודד ויטפח פעילות זו. למשל באמצעות הבטחת היקף נרחב ומגוון של מתקני ספורט בגדלים ומסוגים שונים, המתאימים לצורכי משתמשים רבים במגוון גילאים ולהעדפותיהם, וכל זאת בנגישות גבוהה ובהלימה לאורח החיים ולמנהגים של האוכלוסייה במקום.

הפעילות הספורטיבית מתקיימת במסגרות שונות: חלקה במוסדות החינוך כחלק מתוכנית הלימודים, חלקה במסגרת "פעילות ספורט מאורגנת" (כהגדרתה בחוק הספורט)¹ וחלקה במסגרות חופשיות-קהילתיות. האחריות על אספקת שירותי הספורט במגזר הציבורי היא של משרד התרבות והספורט. למימון הקמת המתקנים וקיום הפעילויות שותפים – בנוסף למשרד התרבות והספורט – גם מפעל הפיס, הרשויות המקומיות ומשרדי ממשלה נוספים. נוסף לכל אלה, השוק הפרטי מספק פעילויות ספורט שונות, על בסיס כלכלי ובהתאם לביקושים.

מכסות השטח למתקני הספורט

קיימים מתקני ספורט רבים ומגוונים, החל מאצטדיוני כדורגל או אתלטיקה ועד למשטח גלגיליות ומתקן כושר בודד. בחינת מאפייניהם בהקשר הנדון מעלה כי חלקם עתירי שטח ואילו חלקם בגודל בינוני ואף קטן יחסית; חלקם נועדו לשמש רק לספורט תחרותי, וחלקם יכולים לשמש הן לספורט תחרותי והן לשימוש קהילתי-עממי; חלקם נדרשים לעמוד בתקנים פיזיים מחייבים של גודל ועוד (בעיקר אלו שנועדו לספורט תחרותי) וחלקם יכולים להתממש במנעד רחב של צורות וגדלים.

1 "פעילות ספורט מאורגנת" – פעילות ספורט המאורגנת על ידי אגודת ספורט או ארגון ספורט, התאחדות או איגוד; חוק הספורט, תשמ"ח-1988.

על רקע כל אלה נמצא שהמאפייין המרכזי לפיו מוצע לסווג את מתקני הספורט השונים בהקשר הנדון הוא מידת הצורך בהקצאת קרקע ייעודית עבורם, או מידת שילובם עם מוסדות ציבור אחרים ו/ או במרחב הציבורי הפתוח – כמפורט להלן:

- **מתקן ספורט גדול**, המיועד בעיקר לפעילות ספורטיבית תחרותית/פורמלית (דוגמת אצטדיון כדורגל, אצטדיון אתלטיקה), יסווג כמתקן "עצמאי" המחייב הקצאה ייעודית של מגרש ציבורי (כלל-עירוני) לטובת אותו מתקן ספורט.
- **מתקן ספורט בינוני**, המשמש גם לפעילות ספורטיבית קהילתית-עממית (מגרש משולב, אולם ספורט, בריכת שחייה וכד'), ישולב במגרש ציבורי המיועד בעיקרו לשימוש ציבורי אחר (מוסדות חינוך, קהילה וכד'). בהיעדר אפשרות של שילוב, יוקצה עבורו מגרש ציבורי ייעודי (בהתאם לסף הכניסה הרלוונטי), ואם מדובר במתקן פתוח שאינו במבנה סגור, ניתן לשלבו במרחב הציבורי הפתוח.
- **מתקני ספורט קטנים**, הכוללים מגוון רחב של סוגים, צורות וגדלים (משטח גליליות, מתקן כושר וכד'), ישולבו כחלק מהמרחב הציבורי הפתוח (אם מדובר במתקן פתוח שאינו במבנה סגור).

לפירוט המתקנים בהתאם לאופני ההקצאה השונים, ראו הטבלה שלהלן:

אופן הקצאת השטח			המתקן
שילוב במרחב ציבורי פתוח	שילוב במגרש ציבורי (שנועד לשימוש ציבורי אחר)	הקצאה ייעודית (של מגרש ציבורי לטובת מתקן ספורט)	
		●	<ul style="list-style-type: none"> • אצטדיון כדורגל • אצטדיון אתלטיקה
	●	●	<ul style="list-style-type: none"> • מגרש כדורגל תקני/לא תקני • בריכת שחייה • מגרש טניס • אולם ספורט
●	●	●	<ul style="list-style-type: none"> • מגרש כדורסל • מגרש משולב • מתקני אתלטיקה לסוגיהם
●			<ul style="list-style-type: none"> • רשימה מצרפית של מתקנים שונים (מתקני כושר, מגרש כדורגל לאימונים ועוד)

על בסיס כל אלה הוגדרו מכסות שטח ביחס לכל אחד ממתקנים אלו בהתאם למאפייניהם, כמפורט להלן ("תעודות זהות").

אצטדיון כדורגל

אוכלוסיית יעד

כלל האוכלוסייה

(קבוצות כדורגל מקצועיות בגילים שונים, צופים, מופעי חוץ בהשתתפות קהל רחב)



סף כניסה

אצטדיון קטן
ליישוב של 50,000-150,000 תושבים

אצטדיון גדול

ליישוב מעל 150,000 תושבים



שעות פעילות

כל ימות השבוע



מכסות שטח

אבשרות א: הקצאת קרקע במגרש ציבורי ייעודי (בדונם)	אבשרות ב: הקצאת שטח בנוי במגרש ציבורי או סחיר (במ"ר)	גודל המתקן
--	--	------------

קטן

12.0

גדול

20.0

לא רלוונטי

מרכיבי יסוד:

- מגרש כדורגל תקני
- אצטדיון קטן: 2,000-5,000 מושבים, 500 מ"ר למלתחות ולהנהלה
- אצטדיון גדול: כ-15,000 מושבים, 1,500 מ"ר למלתחות ולהנהלה
- מתקני ספורט נוספים (חדרי כושר, אולמות מחול וכד') בחלים שמתחת לטריבונות
- שטחי מסחר (אופציה)
- מגרשי חניה בהיקף נרחב

הנחיות תכנון

- נגישות טובה לציירי תחבורה
- סמיכות לאזורי תעסוקה ומסחר (ליצירת חפיפה בשטחי חניה)
- מרחק סביר מאזורי מגורים למניעת מטרדי רעש ותנועה

שילובים

שילוב של שימושים מסחריים וציבוריים מתחת לטריבונות לניצול חללי המבנה, כגון חנויות לצידוד ספורט ואחרות, בתי קפה ומסעדות, מתקני ספורט פרטיים וציבוריים ועוד.

אצטדיון אתלטיקה קלה

אוכלוסיית יעד

כלל האוכלוסייה

(מתעמלים בגילים שונים, צופים,
מופעי חוץ בהשתתפות קהל רחב)



סך כניסה
מתקן אחד ליישוב
מעל 250,000 תושבים



שעות פעילות
כל ימות
השבוע



מכסות שטח

אפשרות א:

הקצאת קרקע במגרש
ציבורי ייעודי (בדונם)

אפשרות ב:

הקצאת שטח בנוי
במגרש ציבורי או סחיר (במ"ר)

לא רלוונטי

20.0

מרכיבי יסוד:

- מסלול ריצה היקפי, מתקני אתלטיקה קלה
- טריבונוט הכוללות כ-15,000 מושבים, כ-1,500 מ"ר למלתחות והנהלה
- מתקני ספורט נוספים (חדרי כושר, אולמות ספורט וכד') בחללים שמתחת לטריבונוט
- שטחי מסחר (אופציה)
- מגרשי חניה בהיקף נרחב

הנחיות תכנון

- נגישות טובה לצירי תחבורה
- סמיכות לאזורי תעסוקה ומסחר (ליצירת חפיפה בשטחי חניה)
- מרחק סביר מאזורי מגורים למניעת מטרדי רעש ותנועה

שילובים

שילוב של שימושים מסחריים וציבוריים מתחת לטריבונוט לניצול חללי המבנה.

מגרש כדורגל

אוכלוסיית יעד
כלל האוכלוסייה
(ספורטאים ופעילות פנאי בגילים שונים)



סף כניסה

מגרש ל-20,000 תושבים
ולא יותר ממגרש אחד לרובע/
שכונה



שעות פעילות

כל ימות השבוע



מגרש טניס

אוכלוסיית יעד
כלל האוכלוסייה
(ספורטאים ופעילות פנאי בגילים שונים)



סף כניסה

מקבץ קטן (4 מגרשי טניס)
ל-30,000-50,000 תושבים



שעות פעילות

כל ימות השבוע



פרק ג' | **מכסות השטח לצורכי ציבור** 100

מכסות שטח

אפשרות א:

הקצאת קרקע

במגרש ציבורי ייעודי (בדונם)

אפשרות ב:

הקצאת שטח בנוי

במגרש ציבורי או סחיר (במ"ר)

12.0-10.0

(בשטח של 12 ד' ניתן להקצות שני מגרשים -
דגם תקני קטן ומגרש אימונים)

לא רלוונטי

מרכיבי יסוד:

- מגרש כדורגל מחופה דשא (או דשא סינתטי) במידות: 45X90 מטר עד 70X105 מטר (מגרש תקני קטן/גדול)
 - 25X45 מטר לאימוני קבוצות (לא תקני)
 - עד 2,000 מקומות ישיבה
 - 300 מ"ר למלתחות
- הנחיות תכנון
- רצוי בשולי שכונות מגורים.

מכסות שטח

אפשרות א:

הקצאת קרקע

במגרש ציבורי ייעודי (בדונם)

אפשרות ב:

הקצאת שטח בנוי

במגרש ציבורי או סחיר (במ"ר)

2.8

למקבץ קטן (4 מגרשים צמודים)

לפחות שני מגרשים צמודים
(למידות - ראו מרכיבי יסוד)

מרכיבי יסוד:

- מגרש בודד במידות 18.5X36.5 מטר
 - מומלץ לא פחות ממקבץ של שני מגרשים
 - רצוי מקבץ של 4 מגרשים לפחות
 - מרכז טניס כולל 8 מגרשים ומעלה
- שילובים
- ניתן לשלב בחלק מבתי הספר העל-יסודיים או במרכז קהילתי.

אולם ספורט

אוכלוסיית יעד

כלל האוכלוסייה

פנאי וספורט תחרותי, תלמידים במוסדות החינוך (גילאי 6-18) ושאר האוכלוסייה (שחקנים, חובבי ספורט וכד')



סף כניסה

לפחות אולם ספורט אחד ליישוב. אולם לכל בית ספר.



שעות פעילות

כל ימות השבוע



מכסות שטח

גודל המתקן	אפשרות א: הקצאת קרקע במגרש ציבורי ייעודי (בדונם)	אפשרות ב: הקצאת שטח בנוי במגרש ציבורי או סחיר (במ"ר)
קטן	550	ישולב בכל בית ספר יסודי ובכל יישוב כפרי שאין בו מוסדות חינוך
בינוני	מוצע שלא להקצות מגרש ציבורי ייעודי	1,000
גדול		1,450
היכל ספורט	4.0-3.0	3,000
ארנה	12.0-10.0	10000

מרכיבי יסוד:

סוג האולם	תיאור כללי
קטן (התעמלות)	מגרש כדורסל, מלתחות, במה
בינוני	זירת כדורסל תקנית, מלתחות, במה, מושבים ל-200 צופים
גדול	זירת כדורסל תקנית, שוליים, עמדת שופטים, מלתחות, מושבים ל-500 צופים
היכל ספורט	זירה תקנית לכדוריד, זירה תקנית (בניצב) לשלושה מגרשי כדורסל, מלתחות, מושבים ל-3,000 צופים
אצטדיון (ארנה)	מבנה רב-תכליתי למשחקי כדוריד, כדורסל, מופעים עם קהל רב. גודל - בהתאם למספר הצופים

הנחיות תכנון

- האולמות הקטנים ייכללו במכסות הקרקע לחינוך וקהילה, והאולמות הגדולים יהיו חלק ממכסות הקרקע הכלל-עירוניות.
- ביישובים קטנים בהם אין מוסדות חינוך, יש להקצות קרקע לאולם ספורט קטן אחד לפחות (משמש כאולם רב-תכליתי).

שילובים

מרבית האולמות משתלבים במוסדות החינוך, התרבות והקהילה או במרכזי ספורט כלל-עירוניים.

בריכת שחייה

אוכלוסיית יעד

כלל
האוכלוסייה



(ספורטאים ופעילות פנאי בגילים שונים)

סף כניסה

בריכה אחת לכל 25,000 תושבים*



שעות פעילות

כל ימות
השבוע



מכסות שטח

אפשרות א:

הקצאת קרקע

במגרש ציבורי ייעודי (בדונם)

אפשרות ב:

הקצאת שטח בנוי

במגרש ציבורי או סחיר (במ"ר)

1,000

6.0-2.0

(6.0 דונם לבריכת נופש עם מדשאות)

מרכיבי יסוד:

- בריכה במידות 16X25 מטר (400 מ"ר)
- + בריכת פעוטות בשטח של 100 מ"ר
- 1,000 מ"ר בנוי לבריכה מקורה
- שירותים, חדר כושר, מלתחות
- משרדים
- מזנון
- שטחי חוץ (דשא)

שילובים

ניתן לשלב במרכז קהילתי או בחלק מבתי הספר העל-יסודיים (טיפוס A או טיפוס B).

* במניין הקצאות הקרקע לבריכות שחייה מוצע לקחת בחשבון, בהיקף של עד 30%, הימצאותן של בריכות אחרות הפתוחות לציבור בתשלום, כגון בריכות הכלולות במתקנים מסחריים (קאנטרי קלאב וכד') או בריכות המיועדות לציבור ספציפי בעיר (אוניברסיטה, בית הלוואם, בית החייל ועוד).

מגרשי ספורט ומתקני אתלטיקה לשימוש עממי-קהילתי (במידות תקניות)

אוכלוסיית יעד

כלל האוכלוסייה

כל שכבות הגיל לפי סוג הלקוח והמתקן: תלמידים במוסדות החינוך, תושבים, שחקנים וחובבי ספורט.



שעות פעילות

כל ימות השבוע



מכסות שטח

אפשרות א:	אפשרות ב:	המתקן
הקצאת קרקע במגרש ציבורי ייעודי (בדונם)	הקצאת שטח בנוי במגרש ציבורי או סחיר (במ"ר)	

מגרש משולב

(מגרש כדוריד ושני מגרשי כדורסל בניצב, מידות כוללות: 32X42 מ')

1,344
(2,000 מ"ר כולל שוליים)

מגרש כדורסל

בור קפיצה לחחק

(כולל מסלול ריצה)

600
(700 מ"ר כולל שוליים)

מוצע שלא להקצות מגרש ציבורי ייעודי

ישולבו במוסדות חינוך או קהילה לסוגיהם במידת האפשר. ביישובים קטנים שבהם אין מוסדות חינוך, יש להקצות קרקע למגרש משולב אחד לפחות.

140
(250 מ"ר כולל שוליים)

מתקן קפיצה לגובה

(מסלול ריצה ומתקן קפיצה)

350
(500 מ"ר כולל שוליים)

מסלול ריצה

(באורך 60 מ' ליסודי, 100 מ' לעל-יסודי)

600-375

מרכיבי יסוד:

- מגרשי ספורט ומתקני אתלטיקה במידות תקניות.
- אם המגרשים והמתקנים משולבים במוסדות חינוך, יש להבטיח נגישות ואפשרות שימוש לקהילה בשעות שלאחר הלימודים.

שילובים

מרבית המתקנים ישולבו במוסדות החינוך והקהילה לסוגיהם. נוסף על כך, ניתן לשלבם במרחב הציבורי הפתוח (אם אינם במבנה סגור).

הנחיות תכנון

- מרבית המגרשים והמתקנים משולבים במוסדות חינוך וקהילה גדולים.
- יש להבטיח מרחקים סבירים מבתי מגורים למניעת מטרדי רעש.
- בבתי ספר מומלץ למקם מגרש משולב; רק אם אין מקום יתוכנן מגרש כדורסל.

מכסות שטח		
המתקן	אפשרות א: הקצאת קרקע במגרש ציבורי ייעודי (בדונם)	אפשרות ב: הקצאת שטח בנוי במגרש ציבורי או סחיר (במ"ר)
מיני פיץ' (משטח דשא ושערים, 15X30 מ')	500	
פטנק (משטח חול ממוקד, 12X12 מ')	300	
משטח גלגליות (משטח החלקה)	800	מוצע שלא להקצות מגרש ציבורי ייעודי ישולב במרחב הציבורי הפתוח
סקייט פארק (משטח החלקה כולל בורות, 45X45 מ')	2,000	
קט-רגל (מגרש כדורגל קטן 25X45 מ')	1,200	
מגרש כדורגל-אימונים (32X42 מ')	1,500	

הנחיות תכנון

- יש לתכנן את המתקנים במסגרת תכנון כולל של המרחב הציבורי הרלוונטי.
- יש להבטיח מרחקים סבירים מבתי מגורים למניעת מטרדי רעש.

שילובים

ניתן לשלב במרחבים הציבוריים הפתוחים לסוגיהם, כולל בפארק המרכזי, כחלק מספורטק או בנפרד, בהתאם לתכנון המפורט של המרחב הציבורי.

מתקני ספורט לשימוש עממי-קהילתי (רשימה מצרפית)

אוכלוסיית יעד

כלל
האוכלוסייה



שעות פעילות

כל ימות
השבוע





שירותי חירום והצלה

שירותי חירום והצלה

ביטחון אישי בסיסי הוא מיסודותיה של כל חברה דמוקרטית המבקשת לקדם ערכי שותפות הדדית, סולידריות, שלטון חוק וסדר ציבורי. לשירותי חירום והצלה תפקיד מרכזי בשמירה על ביטחון הציבור בעורף, והם ניתנים באמצעות ארגונים שונים, שחלקם נועדו לצורך טיפול במקרי חירום ספציפיים (מקרי חירום רפואיים, כיבוי שריפות וכד'), בעוד שלאחרים יש היכולת לטפל בסוגים שונים של מקרי חירום.

מערך שירותי החירום וההצלה בישראל מושתת בעיקרו על שלושת הגופים הבאים:

- **משטרת ישראל** נועדה לקיים את הסדר הציבורי וביטחון הנפש והרכוש באמצעות גילוי עבירות ומניעתן, תפיסת עבריינים והבאתם לדין. השר לביטחון פנים ממונה על המשטרה. שירותי המשטרה ניתנים באמצעות תחנות משטרה שפרוסות ברחבי הארץ, והיקפן משתנה בהתאם לגודל המרחב, כמות האוכלוסייה, רמת הפשיעה וכד'.
 - **מערך שירותי כבאות והצלה** אחראי על כיבוי שריפות ומניעתן ועל פעולות חילוץ. השירות ניתן באמצעות תחנות כיבוי אש שפזורות ברחבי הארץ, והיקפן משתנה בהתאם לגודל המרחב, כמות האוכלוסייה וכד'. השר לביטחון פנים ממונה על הרשות הלאומית לכבאות והצלה.
 - **מגן דוד אדום** (להלן: מד"א) הוא תאגיד ציבורי-סטטוטורי (אגודה בלשון החוק) שהקמתו הוסדרה בחוק מיוחד – חוק מגן דוד אדום, התש"י-1950. אחד מתפקידיו המרכזיים הוא אספקת שירותי עזרה ראשונה (נוסף להיותו שירות עזר לשירות הרפואי של צה"ל בזמן מלחמה, אספקת שירות של בנק הדם ועוד). שר הבריאות ממונה על ביצוע חוק מד"א. שירותי מד"א ניתנים באמצעות תחנות מד"א שממוקמות ברחבי הארץ, בגדלים שונים בהתאם למאפייני המקום.
- תפקידם המרכזי של כל אחד מגופים אלו במצבי חירום ובהצלת חיים מחייב יכולת תגובה מהירה, הנמדדת בזמן הגעה לאירוע מרגע הקריאה. משום כך נדרש פיזור התחנות השונות של המשטרה, כיבוי האש ומד"א בסמיכות לריכוזי האוכלוסייה ולמוקדי הפעילות, אך מבלי להיות מטרד לתושבים המתגוררים בסמיכות. כמו כן, מיקומם מחייב צמידות לצירי תנועה ראשיים, תוך אפשרות יציאה והשתלבות מהירה בתנועה.
- נוסף על כך, ולאור שיתוף הפעולה בין גופים אלו וצורכי המיזם הדומים שלהם, רצוי לנסות לרכז את התחנות של כל אחד מהם בסמיכות זו לזו ואף במגרש משולב.
- על בסיס כל אלה הוגדרו מכסות שטח ביחס לכל אחת מתחנות אלו בהתאם למאפייניהן, כמפורט להלן ("תעודות זהות").

תחנת משטרה

אוכלוסיית יעד

כלל
האוכלוסייה



סף כניסה
למרכז שיטור קהילתי:
15,000-5,000 תושבים
לנקודת משטרה/ תחנה קטנה:
40,000-15,000 תושבים
(יישוב קטן או מרחב כפרי)
לתחנה בינונית:
100,000-40,000 תושבים
לתחנה גדולה:
300,000-100,000 תושבים



שעות פעילות

24 שעות
ביממה



מכסות שטח

המתקן	אפשרות א: הקצאת קרקע במגרש ציבורי ייעודי (בדונם)	אפשרות ב: הקצאת שטח בנוי במגרש ציבורי או סחיר (במ"ר)
מרכז שיטור קהילתי	מוצע שלא להקצות מגרש ציבורי ייעודי	100
נקודת משטרה	0.5	500
תחנה קטנה	2.0	
תחנה בינונית	3.0	לא רלוונטי
תחנה גדולה	6.0 במסגרת ההקצאה הכלל-עירונית	
יחידה ייחודית או מרחבית	במסגרת ההקצאה הכלל-עירונית	

מרכיבי יסוד:

- משרדים, חדרי חקירות, חדרי מעצה, חדרי מתנדבים לשיטור קהילתי ועוד
- חצר לחניית ניידות ורכבי שירות של שירות בתי הסוהר
- חצר לחניית רכבי אזרחים

התחנה	שטח בנוי (מ"ר)
מרכז שיטור קהילתי (משמר אזרחי)	100
נקודת משטרה/ תחנה קטנה	2,000-1,000/500 + חצר
תחנה בינונית	4,500-2,000 + חצר
תחנה גדולה	6,500-4,500 + חצר

הנחיות תכנון

- בסמיכות לצירי תנועה ראשיים, כולל אפשרות יציאה והשתלבות מהירה בתנועה
- נגישות טובה בתחבורה ציבורית

שילובים מומלצים

- שירותי חירום נוספים
- למרכז שיטור קהילתי: במתנ"ס, מוסדות חינוך, בית עירייה, מרכז מסחרי וכד'
- מתקני רשות מקומית

תחנת מגן דוד אדום

אוכלוסיית יעד

כלל האוכלוסייה



סף כניסה
לתחנה קטנה:
עד 15,000 תושבים
(ישוב קטן או מרחב כפרי)
לתחנה בינונית:
50,000-15,000 תושבים
לתחנה גדולה:
מעל 50,000 תושבים



שעות פעילות

24 שעות ביממה



מכסות שטח

המתקן	אפשרות א: הקצאת קרקע במגרש ציבורי ייעודי (בדונם)	אפשרות ב: הקצאת שטח בנוי במגרש ציבורי או סחיר (במ"ר)
תחנה קטנה	1.0	200 + חצר
תחנה בינונית	2.0	600 + חצר
תחנה גדולה	2.5	לא רלוונטי

ביישובים קטנים מאוד (וגם בגדולים) מוקמת לעיתים תחנת הזנקה הכוללת חניה לשני אמבולנסים לפחות, אך לא נדרשת עבודה הקצאת קרקע.

מרכיבי יסוד:

- משרדים, חדרי הדרכה, חדרי נהגים, חדר אוכל, חדר שירות רפואי, חדר התרמת דם ועוד.
- חצר לחניית אמבולנסים (במידות מתאימות לצורכי תמרון/ סיבוב של אמבולנסים).

התחנה	שטח בנוי (מ"ר)
תחנה קטנה/ עמדת הזנקה	200 + חצר
תחנה בינונית	600 + חצר
תחנה גדולה	700 + חצר לחניית אמבולנסים

הנחיות תכנון

בסמיכות לצירי תנועה ראשיים, כולל אפשרות יציאה והשתלבות מהירה בתנועה.

שילובים מומלצים

- שירותי חירום נוספים
- מתקני רשות מקומית

תחנת כיבוי אש

אוכלוסיית יעד

כלל
האוכלוסייה



סף כניסה
לתחנה קטנה: 30,000 תושבים
(יישוב קטן או מרחב כפרי)
תחנה בינונית:
60,000-30,000 תושבים
לתחנה גדולה:
מעל 60,000 תושבים



שעות פעילות

24 שעות
ביממה



מכסות שטח

המתקן	אפשרות א: הקצאת קרקע במגרש ציבורי ייעודי (בדונם)	אפשרות ב: הקצאת שטח בנוי במגרש ציבורי או סחיר (במ"ר)
תחנה קטנה	1.5	
תחנה בינונית	3.0	לא רלוונטי
תחנה גדולה	5.0	

מרכיבי יסוד:

- משרדים, חדרי הדרכה, חדרי מנוחה, חדר אוכל, מחסני ציוד ועוד.
- חצר לחניית כבאיות (במידות מתאימות לצורכי תמרון/סיבוב של כבאיות) + סככות.

הנחיות תכנון

- בסמיכות לצירי תנועה ראשיים, כולל אפשרות יציאה והשתלבות מהירה בתנועה.

שילובים מומלצים

- שירותי חירום נוספים
- מתקני רשות מקומית

התחנה	שטח בנוי (מ"ר)
תחנה קטנה	180 + 230 מ"ר סככות
תחנה בינונית	320 + 370 מ"ר סככות
תחנה גדולה	340 + 640 מ"ר סככות



שירותים כלל-עירוניים

שירותים כלל-עירוניים

השירותים הכלל-עירוניים הם כל אותם מוסדות ציבור שנועדו לספק שירות לכלל תושבי היישוב ולעיתים אף לתושבי האזור. עקב כך משמשים מוסדות אלו לעיתים קרובות מוקדי המפגש והפעילות המרכזיים ביישוב, ותורמים באופן ניכר לגיבוש תבנית היישוב, מעמדו וזהותו הייחודית בעיני תושביו, ואף משפיעים על המרחב הסובב.

קיים מגוון רחב של מוסדות כלל-עירוניים, מסוגים שונים, בגדלים שונים ולמטרות שונות, הממוקמים לרוב במרכז היישוב ובמרכזי המשנה שלו. בין אלה ניתן למנות, לדוגמה, את בית הרשות המקומית, בית המשפט, משרדי הממשלה, אולמות התיאטרון או אולמות המופעים גדולים, הקונסרבטוריון או מרכזי המוזיקה, היכל הספורט הכלל-עירוני, הספרייה המרכזית, בית התפילה המרכזי, אצטדיון הכדורגל או האתלטיקה ועוד. מגוון המוסדות הכלל-עירוניים והרכבם שונים מיישוב ליישוב, והם פועל יוצא של גודל היישוב ומאפייניו, של צרכים ושיקולי פריסה של משרדי ממשלה¹ וכן של חזון ומדיניות הרשות המקומית, יכולתיה התקציביות וצורכי התושבים במקום; כל אלו יוצרים לבסוף את התמהיל הייחודי של מוסדות הציבור הכלל-עירוניים בכל מקום.

את המגוון הרב ומנעד האפשרויות הרחב ניתן לסווג לשלוש קבוצות של שירותים כלל-עירוניים כדלקמן:

1. **שירותי הספורט הכלל-עירוניים** (דוגמת אצטדיון כדורגל, אצטדיון אתלטיקה קלה ומגרש כדורגל תקני), שעקב גודלם היחסי נדרשת כמות גדולה של תושבים כדי להצדיק הקצאת קרקע עבורם. שיעור הקצאת השטח עבור כל אחד מאלה מפורט בחלק העוסק בשירותי ספורט לעיל.
2. **שירותי החירום הכלל-עירוניים** (תחנת משטרה, תחנת מגן דוד, תחנת כיבוי אש). קיימת דרישה להקצות עבורם קרקע/ שטח מבונה בכל יישוב (מעל לגודל מסוים של היישוב). סף הכניסה וכן שיעור הקצאת השטח עבורם מפורטים בחלק העוסק בשירותי חירום לעיל.
3. **שירותים כלל-עירוניים שונים**, שנחיצותם נקבעת בהתאם למדיניות ארצית ומקומית ולמגוון שיקולים כפי שיפורט להלן. למרבית המוסדות הכלל-עירוניים הנמנים עם קבוצה זו אין פרוגרמה תכנונית אחידה ומוסכמת מראש. מאפייני התכנון של כל אחד מהם נקבעים בכל מקרה ומקרה על פי נסיבותיו הפרטניות, ועל-פי הצרכים, הרצונות והאילוצים השונים התקפים לאותו מקום ולאותה עת.

1 נקבעים ע"י מינהל הדיור הממשלתי שבמשרד האוצר, האחראי על מתן פתרונות דיור למגוון משרדי הממשלה ויחידות הסמך.

סל ההקצאות הכלל-עירוני

לאור כל אלה, ובשל השונות ואי-הוודאות באשר למוסדות הכלל-עירוניים שיידרשו בכל יישוב, נקבע כי בכל יישוב תידרש הקצאת קרקע בייעוד ציבורי שתהיה "סל הקצאות כלל-עירוני", אשר ייועד למוסדות הכלל-עירוניים השונים (הנמנים עם קבוצה 3 לעיל).

גודלו של סל ההקצאות הכלל-עירוני ייקבע על פי מפתח של 0.8 מ"ר לנפש.

כך לדוגמה, עבור יישוב המונה 100,000 תושבים, תידרש הקצאה כוללת של 80 דונם בייעוד ציבורי עבור שירותים כלל-עירוניים (מעבר להקצאה עבור שירותים כלל-עירוניים לחירום, ספורט ומרחב ציבורי פתוח כלל-עירוני). מדד זה כולל בתוכו רזרבה לרווחה, כפי שיפורט להלן.

סל הקצאות כלל-עירוני זה נועד כאמור לקבוע את ההיקף הנדרש, כדי לאפשר לכל יישוב לבחור מתוך רשימה רחבה ומגוונת את המוסדות הכלל-עירוניים שהוא מצא לנכון למקם בתחומו. מאחר שהקרקע בכלל, וקרקע ציבורית בפרט, היא משאב במחסור, נוצרת לרוב "תחרות" בין השירותים הכלל-עירוניים השונים המבקשים כל אחד את חלקו באותו סל הקצאות כלל-עירוני.

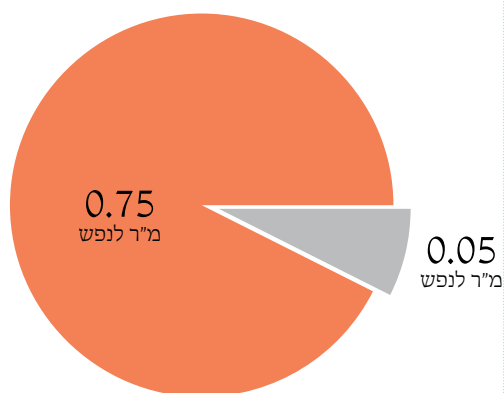
במסגרת אותה "תחרות" בין השירותים השונים, קיימים מוסדות כלל-עירוניים "מועדפים", שכל רשות חפצה שיוקמו בתחומה (אולם מופעים מרכזי, תיאטרון, בית הרשות המקומית, משרדי ממשלה וכד'). מנגה, קיימים מוסדות כלל-עירוניים הנחשבים פחות אטרקטיביים בעיני חלק מהתושבים ואף נתפסים לעתים כמעין מטרדים, כ-NIMBY². לכן פעמים רבות מתקשים מוסדות אלו להתמקם במרחב הבנוי ללא הקצאה ייעודית מראש עבורם.

על רקע זה, ולצורך מתן מענה הולם גם למוסדות אלו, נקבע כי שיעורו הכולל של סל ההקצאות הכלל-עירוני יחושב על פי מפתח של 0.8 מ"ר לנפש ויחולק לשני חלקים כדלקמן:

- **הקצאה בשיעור 0.75 מ"ר לנפש תיועד למוסדות הכלל-עירוניים (למעט רווחה).** השטח שיוקצה על-פי מדד זה ישמש את הרשות המקומית בהתאם למדיניות, לשיקולים ולצרכים, וזאת לטובת מוסדות כלל-עירוניים דוגמת אלו הכלולים בתעודת הזהות המצרפית המפורטת בהמשך.
- **סל כלל-עירוני בשיעור 0.05 מ"ר לנפש ייועד למוסדות רווחה כלל-עירוניים.** לפירוט מוסדות הרווחה המיועדים לקבל מענה במסגרת זו ראו בחלק שירותי הרווחה – "מוסדות רווחה נוספים" (תעודת זהות מצרפית).

סל שירותים כלל עירוני

לפי מפתח של 0.8 מ"ר לנפש



מוסדות כלל-עירוניים כלליים
מוסדות רווחה כלל עירוניים

אופן השימוש בסל ההקצאות הכלל-עירוני בתוכניות השונות

סך ההקצאה הכלל-עירונית יחושב כאמור בתוכניות השונות על פי מפתח של 0.8 מ"ר לנפש. עם זאת, עולה בהקשר זה השאלה: מהו סף התושבים המינימלי בתוכנית המצדיק הקצאת קרקע בתחומה לטובת סל שירותים כלל-עירוני?

אם כל תוכנית תידרש להקצות שטח לשימושים כלל-עירוניים (בהתאם למפתח של 0.8 מ"ר לנפש), בתוכניות שהיקף יחידות הדיור הכלול בהן קטן יתקבלו מגרשים קטנים יחסית, שלא יאפשרו – עקב קוטנם – למקם בהם בפועל מוסד כלל-עירוני. **הנחת המוצא היא שגודל מגרש מינימלי הנדרש לטובת שירותים כלל-עירוניים הוא 0.5 דונם.**

מנגד, אם כלל זה יופעל רק בתוכניות רחבות היקף, הרי שהתוכניות שאינן רחבות היקף תהיינה פטורות מהצורך להקצות שטח לשירותים כלל-עירוניים, ונטל זה ייפול רק על אותן תוכניות רחבות היקף. בשל כך יתהווה קושי לייצר את העתודה הכלל-עירונית הנדרשת לצורכי האוכלוסייה.

כדי לאזן בין כל אלו, הוגדרו ארבעה גדלים של תוכניות (בהתאם לכמות יחידות הדיור בכל אחת מהן), ובנוגע לכל אחד מהם נקבעו כללים להקצאת קרקע לשירותים כלל-עירוניים, כדלקמן:

הערות	שיעור ההקצאה הנדרש לשימושים כלל-עירוניים*	כמות יחידות דיור בתוכנית
לפי החלוקה הבאה: 0.75 למוסדות כלל-עירוניים 0.05 למוסדות רווחה כלל-עירוניים	0.8 מ"ר לנפש	1. תוכנית לכלל היישוב
לפחות 1.0 דונם יוקצה לשירותי רווחה כלל-עירוניים	שיעור ההקצאה ייקבע בהתאם למצב ההקצאה הכלל-עירונית הכוללת ביישוב (עודף/ חוסר), אך לא יפחת מ-0.3 מ"ר לנפש בגבולות התוכנית	2. מעל 5,000 יחידות דיור, או שהתוכנית מוסיפה 10% ויותר לכמות יחידות דיור ביישוב (האפשרות הנמוכה מביניהן)
לא נדרשת הקצאה במרקמים קיימים (לתוכניות התחדשות עירונית וכד') אלא רק במתחם חדש	0.3 מ"ר לנפש גודל מגרש מינימלי 0.5 ד'	3. 500-5,000 יחידות דיור
	לא נדרשת הקצאת קרקע לשירותים כלל-עירוניים	4. עד 500 יחידות דיור

המקרה הראשון בטבלה מתאר את הקצאת הקרקע המרבית הנדרשת לשירותים כלל-עירוניים. שאר המצבים מתארים את מצבי הביניים.

המקרה השני מתאר אירוע תכנוני גדול יחסית ביישוב (תוכנית הכוללת מעל 5,000 יחידות דיור או לחלופין

* מעבר להקצאה עבור שירותים כלל-עירוניים לחירום, ספורט ומרחב ציבורי פתוח כלל-עירוני.

תוכנית המוסיפה 10% או יותר למלאי הדיור הקיים בעיר – האפשרות הנמוכה מביניהם). במצב זה, גודל ההקצאה הכלל-עירונית ייקבע בהתאם למצב ההקצאה הכוללת למוסדות הציבור הכלל-עירוניים ביישוב כולו:

- ההקצאה לא תפחת מ-0.3 מ"ר לנפש בגבולות התוכנית, אך במצבים של הקצאה כלל-עירונית הנמצאת בחוסר, תוגדל ההקצאה הכלל-עירונית במסגרת אותה תוכנית כדי לצמצם את החוסרים שאותרו.
- מתוך אותה הקצאה שתיקבע (0.3 מ"ר לנפש או יותר) יוגדר מגרש בגודל של 1.0 דונם לפחות עבור שירותי רווחה, וזאת בהתאם לתעודת הזהות המצרפית שפורטה בחלק שירותי הרווחה.

לסיכום, הקצאות הקרקע עבור השירותים הכלל-עירוניים יינתנו בחלקן כהקצאות קרקע מצרפיות וחלקן כהקצאות קרקע ייעודיות. הקצאות הקרקע המצרפיות תפוצלנה בין הפרוגרמות של המתחמים המיועדים לבנייה ולפיתוח בתוכניות המפורטות לבין הקצאות קרקע בשטחים הכלל-עירוניים שיאותרו במסגרת התוכנית הכלל-יישובית (דוגמת תוכנית המתאר הכוללנית). הקצאות הקרקע הייעודיות תבוצענה בהתאם להנחיות הרלוונטיות הכלולות בפרקים הייעודיים (ספורט, חירום, מרחב ציבורי פתוח וכד').

חלק ניכר מהשירותים הכלל-עירוניים יכולים להשתלב, בשל אופיים, במבנים סחירים, ולהעשיר בכך את שימושי הקרקע באזורים המרכזיים של היישוב.

על בסיס כל אלה הוגדרה "תעודת זהות" מצרפית למוסדות הכלל-עירוניים:

מוסדות ציבור כלל-עירוניים (רשימה מצרפית)



אוכלוסיית יעד
משתנה ממוסד למוסד



שיעור השתתפות
משתנה ממוסד למוסד



שעות פעילות
משתנה ממוסד למוסד

מכסות שטח

0.8 מ"ר קרקע לנפש

באופן פרטני: עפ"י פרוגרמה ספציפית כמפורט להלן.

מגרש מינימלי 1.5 ד'

סוג המוסד – הקצאת קרקע או שטח בנוי עפ"י פרוגרמה ספציפית

- בית הרשות המקומית: בהתאם לגודל היישוב ומאפייניו. לעיתים השירותים מפוזרים בין מבנה ראשי לסניפים.
- תיאטרון עירוני: מיועד ל-500 מושבים ומעלה
- מוזיאון
- מרכז מוזיקה
- קונסרבטוריון
- סינמטק: בדר"כ ביישובים גדולים (מעל 75,000 תושבים) או לפי מדיניות היישוב
- בית כנסת מרכזי
- ספרייה מרכזית
- מרכז קשישים (אזרחים ותיקים) כלל-יישובי
- מחסנים ומתקנים לוגיסטיים של הרשות: מחסנים, בתי מלאכה, אכסון פתוח, חניוני רכב תפעולי ועוד;
- מיקום רצוי – בסמיכות לאזורי תעסוקה
- מחסני **מל"ח** (משק לשעת חירום) או **פס"ח** (פינוי, סעד, חללים): מיקום אפשרי בקומות תת-קרקעיות של מבני ציבור או מבני מלאכה/ תעסוקה
- משרדי ממשלה: בהתאם לגודל היישוב ותפקידו במרחב (בירה, מחוז, נפה, מרכז אזורי), ע"פ צורכי ומדיניות מינהל הדיור הממשלתי
- בית משפט/ בית דין רבני/ בתי דין לדתות אחרות
- מוסד ציבורי אחר

הנחיות תכנון

- בהתאם לסוג המבנה
- מומלץ לשלב באזורים מרכזיים, בשילוב עם מרכז העיר ומוקדי המסחר והתעסוקה המרכזיים. בשירותים מושכי קהל מומלץ למקם בנגישות טובה לכל חלקי היישוב, בדגש על צירי הליכה ידיוותיים ושבילי אופניים.



המרחב הציבורי הפתוח

המרחב הציבורי הפתוח

פרק זה עוסק בכל אותם שטחים ציבוריים פתוחים שנמצאים בסמיכות לבניינים ובתווך שבין המבנים בסביבה הבנויה: שטחים ירוקים (טבעיים ומלאכותיים), כיכרות ורחבות, מדרחובים, מדרכות רחבות וקרנות רחוב, שדרות ועוד. למרות ששטחים אלו מתאפיינים במגוון רחב של צורות, גדלים, שימושים ותפקידים, קיימת חשיבות רבה בהתייחסות אליהם כאל מרחב שלם אחד – המרחב הציבורי הפתוח, שהוא מרכיב מרכזי ב"שלד" הסימבולי וב"קוד הגנטי" המרחבי של העיר.

המרחב הציבורי הפתוח הוא נחלת הכלל – משאב ציבורי העומד לרשות הכלל בסביבה הבנויה ומהווה מרכיב חיוני בחיי הפרט והקהילה. נוסף לכך, משמש המרחב הציבורי הפתוח מקום הכינוס הפומבי של החברה לצרכים טקסיים וזירה לדיונים ולשיח ציבורי חופשי ודמוקרטי, ולכן הוא גם מרכיב מרכזי בעיצובה ובתדמיתה של החברה והעיר.

אחד ממאפייניו המרכזיים של המרחב הציבורי הוא המגוון הרחב של אפשרויות הבחירה שהוא מעמיד בפני המשתמש, בין דרגות שונות של חופש מול ארגון, פומביות מול אנונימיות, אינטימיות מול ניכור, צפי מול אקראיות ועוד. מגוון זה מאפשר לכל פרט ופרט למצוא את המקום המתאים לו ו"להרגיש בבית" במרחב הציבורי, ובעקבות זאת – לעשות בו שימוש לשלל צרכים ותפקידים שבחלקם לא נחזו בעת התכנון. בכך משקפים המרחבים הציבוריים הפתוחים צרכים שונים ותפקידים רבים שאנו נושאים וממלאים בחיינו, אשר מתחלפים ומשתנים לאורך היום, בעונות השנה ובמעגלי החיים.

לפיכך ניתן לדמות את המרחב הציבורי הפתוח למעין קוד פתוח,¹ שנמצא בתהליך מתמיד של שינוי ופרשנות מטעם המשתמשים השונים. הוא לובש ופושט צורה ומשתנה מעת לעת בהתאם למקום, לתבנית הטבעית והבנויה, לאוכלוסייה (ולדינמיקה הדמוגרפית והחברתית), לדפוסי הצריכה, לאופנות ולהלכי הרוח הציבוריים ולמדיניות המקומית. למרחב הציבורי הפתוח תועלות רבות ומגוונות:

1 מקורו של המושג קוד פתוח (open source) הוא בתחום התוכנה. הכוונה היא לתוכנה שקוד המקור שלה פתוח ונגיש לכולם, והוא חופשי לשימוש, לצפייה ולעריכת שינויים בתוכנה כראות עיני כל אדם, שבכך גם תורם מניסיונו לכל שאר קהיליית המשתמשים. גישת הקוד הפתוח הורחבה בשנים האחרונות אף מעבר לעולם התוכנה, והשפעתה מחלחלת ומשפיעה כיום על תפיסות ארגוניות, על מודלים עסקיים ואף על תפיסות חברתיות הדוגלות בהשגת מטרות קבוצתיות באמצעות שיתופי פעולה בקהילייה (The Open Source Way).

תרומה חברתית/ קהילתית

המרחב הציבורי הפתוח משמש כ"מכל" לפעילויות החברתיות, מקום מפגש חברתי/קהילתי צפוי ואקראי, ומנגד מקום מפלט והתבודדות. נוסף על כך, המרחב הציבורי הפתוח הוא גם אכסניה לפעילויות תרבות, פנאי, נופש, ספורט, בילוי, שהות ואתנחתה.



תרומה תרבותית

המרחב הציבורי הפתוח משמש זירה מרכזית להיווצרותה של תרבות מקומית, ומרכיב מרכזי בתחושת השייכות של תושבי העיר וביצירת הזהות הפנימית והחיצונית שלה.



תפקיד סביבתי

למרחב הציבורי תפקיד בשימור טבע עירוני, בניהול הנגר העילי בסביבה הבנויה, בשמירת האיזון האקולוגי העירוני, בהצללה, במיתון אפקט "אי החום העירוני" (Urban heat island) ועוד.



השפעה על בריאות התושבים

המרחב הציבורי הפתוח מאפשר את הקרבה לירוק, את מקום המפלט והרוגע מלחצי האינטנסיביות העירונית ואת פעילות הספורט העממית והפורמלית.



תרומה לחוסן הכלכלי של העיר

מרחב ציבורי פתוח שמנוהל, מפותח ומתוחזק באופן איכותי עשוי להיות מוקד משיכה לא רק לתושבי העיר אלא גם לאורחים ולמבקרים, ובכך להשפיע באופן ישיר ועקיף על הכנסות הרשות המקומית ועל העסקים בה.



עקרונות השיטה

ככל שהמרחבים העירוניים הולכים ומצטופפים, גוברת התחרות על הקרקע, ועימה גובר לעיתים גם הלחץ לכרסום במרחב הציבורי הפתוח. לחץ זה אף מתעצם באזורי התחדשות עירונית, שבהם כמות גדולה יחסית של יחידות דיור מתוספת פעמים רבות באופן נקודתי, וזאת בשטח נתון בו קשה ולעיתים אף בלתי אפשרי לייצר שטח פתוח נוסף יש מאין. אל כל אלה מצטרפת גם העובדה, שבניגוד להגדרות הקשיחות יחסית של הפרוגרמות למבני הציבור, הגדרותיו של המרחב הציבורי הפתוח גמישות יחסית ומאפשרות הקצאת מגרשים במגוון צורות, גדלים ומיקומים.

בעקבות כל אלה מוקצים לא פעם המרחבים הציבוריים הפתוחים במקום שנותה, תוך כדי התמקדות בעיקר בניסיון לענות על ההיבט הכמותי, וזאת לאחר שמרבית השטח כבר יועד למערכות התנועה, למגרשים הסחירים ולמבני הציבור הראשיים.

על רקע האמור לעיל, גובשו מספר כללי תכנון והקצאה של המרחב הציבורי הפתוח. להלן העקרונות המרכזיים העומדים בבסיסם:

1 זיהוי ושמירת המצאי הקיים (טבעי ומלאכותי):

המרחב הציבורי הפתוח צריך להתבסס בראש ובראשונה על זיהוי ה"יש" – על ערכי הטבע והנוף שקיימים באזור (למשל חורשות עצים, חופי ים, אתרי טבע עירוני, אפיקי נחל ועוד), ועל אותם מרחבים פתוחים שקיימים בפועל וזמינים בסביבה הבנויה (כמו גנים, שדרות, טיילות, מדרחובים). כל אלה ישמשו כנקודת מוצא לגיבוש תפיסת המרחב הציבורי הפתוח, תוך כדי שמירה על המצאי הקיים ואיכויותיו ככל האפשר, שיקומו ושילובו בשלד המרחב הציבורי הפתוח.

2 הרחבת התכולה וסיווג כתשתית ירוקה ותשתית קשיחה

תכולת המרחב הציבורי הפתוח כוללת כאמור לא רק את השטחים הציבוריים הפתוחים דוגמת גינות משחק, גנים עירוניים, שדרות ופארקים, אלא גם מגוון רחב של שטחים פתוחים נוספים המצויים במרחב הבנוי, כמו מדרכות רחבות, קרנות רחוב, רחובות מיוחדים, כיכרות, חופי ים, וכן משאבי נוף פתוח כמו חורשה, יער וגן לאומי. לאור ההכרה בכך שכל אלו הם חלק מהמרחב הציבורי הפתוח, אי-הכללתם כחלק ממנו מסכלת הלכה למעשה את האפשרות לבסס תפיסה כוללת ומשולבת של המרחב הציבורי הפתוח בסביבה העירונית.

.....
"היש" - ערכי טבע ונוף ומרחבים

ציבוריים קיימים בסביבה הבנויה

.....
המרחב הציבורי השלם - מבחר

מרחבים פתוחים וזמינים: גינות

משחק, גנים עירוניים, שדרות

ופארקים, מדרכות רחבות, קרנות

רחוב, רחובות מיוחדים, כיכרות, חופי

ים, וכן משאבי נוף פתוח

.....
תשתית ירוקה (Soft Scape) -

הריאות הירוקות והנופים הירוקים

בעיר

.....
תשתית קשיחה (Hard Scape)

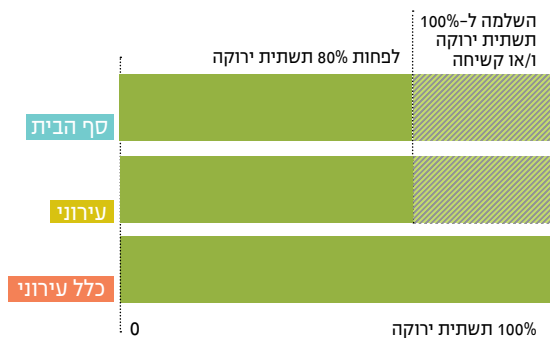
- החללים העירוניים והריאות הפנויות

בעיר

.....
ניהול המרחב - המרחב הציבורי

הפתוח כמערך שלם אחד שדרכו

מתנהלים ופועלים הפרט והציבור



מגוון רחב זה של שטחים מסווג במדריך לשתי קבוצות:

תשתית ירוקה (Soft Scape) – הריאות הירוקות והנופים הירוקים בעיר

שטחים טבעיים ומלאכותיים כמו גנים, פארקים, אזורי טבע עירוני, רצועות חוף, נחלים, יערות, חורשות, עצים בוגרים וגנים לאומיים – שטחים שצמחייה או קרקע טבעית מכסים אותם לרוב באופן נרחב. התשתית הירוקה נושאת תפקידים סביבתיים וחברתיים רבים, ובכלל זה ניהול הנגר העירוני, קליטת מזהמים, הפחתת איו חום, הפחתת מפגעים אקוסטיים, תחושת קרבה לנוף ירוק, יצירת נוחות פסיכולוגית, הקלה על תחושת הצפיפות בסביבה הבנויה ועוד. התשתית ירוקה היא תלת-ממדית (מחלחלת לתת-הקרקע; כוללת כיסוי צמחי נרחב על פני הקרקע; ומכוסה בחופות עצים מעל הקרקע).

תשתית קשיחה (Hard Scape) – החללים העירוניים והריאות הפנויות בעיר

שטחים מלאכותיים אינטנסיביים, דוגמת רחבות עירוניות, כיכרות, מדרכות רחבות, קרנות רחוב, גג חניון תת-קרקעי (המתוכנן לשמש כמרחב ציבורי פתוח), שדרות, טיילות, מגרשי משחק ושעשוע ופינוק משחק. שטחים אלו מתאפיינים לרוב בתכסית קשה (אספלט, ריצוף, בטון וכיו"ב), לעיתים תוך שילוב בעצים, מדשאות או גופי מים. יש שמקומות אלו משמשים מוקדים או נקודות ציון ברמה העירונית/ השכונתית (למשל רחבה/ כיכר) או מצויים בקרבתם, ויש שהם משמשים כאלמנט מקשר בעיר (שדרה).

עם זאת יודגש שמהגדרה רחבה זו יש להחסיר שטחים שלא ייכללו במניין השטחים הכלולים במרחב הציבורי הפתוח: מערכות התנועה, ובכלל זה איי תנועה ומעגלי תנועה; סוללות אקוסטיות; שטחי חיץ; שטחים צרים וארוכים (למעט שדרות, טיילות, צירים ארוכים); שטחים שלא ניתן לנצלם באופן אפקטיבי עקב שיפועים וכדומה; שטחים שהכניסה אליהם כרוכה בתשלום; שטחים טבעיים שלא ניתן לפתחם בפועל לפעילות אינטנסיבית כמרחב ציבורי פתוח (שילוב ספסלים, מתקני משחק, שבילי הליכה) וכד'.

לצורך הגדרת המרחב הציבורי הפתוח לסוגיו (תשתית ירוקה/ תשתית קשיחה) בתוכנית, ייעשה שימוש בשכבת רסטר אשר תסומן בתשריט הנספח הפרוגרמטי על גבי ייעודי הקרקע (ראו פירוט להלן).

תכנון וניהול המרחב הציבורי הפתוח כמרחב שלם אחד

3

המרחב הציבורי הפתוח בסביבה העירונית אינו אוסף אקראי של שטחים פתוחים לסוגיהם, אלא מערך שלם אחד שדרכו מתנהלים ופועלים הפרט והציבור, כאשר באמצעות איבריו וחלקיו הוא מקבל את המענה הנדרש למגוון צרכיו.² פועל יוצא מכך הוא הצורך בתכנון ובניהולו של המרחב הציבורי הפתוח בסביבה העירונית בתור מרחב שלם אחד, על בסיס תפיסה כוללת אשר תסדיר ותכוון, בראייה אסטרטגית וארוכת טווח, את מערכת היחסים הדינמית על ציר הזמן בין צורכי הסביבה העירונית לבין רכיבי המרחב הציבורי הפתוח.

2 תפיסת המרחב הציבורי כמרחב שלם אחד אינה מבוססת או מכוונת בהכרח לצורך ביצירת קשר או רציפות פיזית של השטחים הפתוחים. הכוונה היא להתייחסות כוללת לכל המרחבים הציבוריים הפתוחים באזור מסוים (בין אם הם מחוברים ביניהם ובין אם הם נפרדים) כאל מרחב ציבורי פתוח אחד, שאותו יש לתכנן ולנהל בראייה אסטרטגית מכלילה וארוכת טווח.

4

עידוד פעילות ספורטיבית במרחב הציבורי הפתוח

גודלם, תפקידם ותפוצתם של המרחבים הציבוריים הפתוחים במרחב העירוני (בעיקר בגדלים הבינוניים והגדולים) הופכים אותם ליעד מועדף לשילוב שטחים ומתקנים לפעילויות ספורט פתוח קהילתי וא-פורמלי.

שילוב פעילות ומתקני ספורט במרחב ציבורי פתוח דורש את התאמת השטח (מבחינת גודלו, צורתו ומיקומו) לדרישות הפרוגרמטיות של הפעילות או מתקן הספורט המוצע. אם נדרשת הקצאת קרקע לפעילות ספורט במבנה סגור, ניתן לשלבו בתוך המרחב הציבורי הפתוח, אך השטח הנדרש למבנה הסגור לא ייכלל במכסת השטח הנדרש למרחב הציבורי הפתוח (ראו לעיל בחלק שירותי הספורט).

עם זאת, יודגש שמתקני הספורט המשולבים בשטח הפתוח מוקמים לעיתים לאחר שכבר הוקם השטח הפתוח, ומעוררים בכך את התנגדות התושבים בסביבה, שכבר התרגלו למרחב הפתוח וחוששים מהרעש ומהתנועה שיתווספו בגלל פעילות הספורט. בעקבות זאת, חשוב להגדיר בתוכנית באופן ברור את האפשרות לשילוב מתקני ספורט בתאי שטח שנמצאו ראויים לכך, כולל הגדרת שימוש זה כשימוש מותר באותו תא שטח והקצאת זכויות הבנייה הנדרשות לשימושים נלווים (שירותים, מחסן וכד').

כללי התכנון וההקצאה

לצורך מימוש התפיסה והעקרונות שפורטו לעיל בתוכניות השונות, חולק המרחב הציבורי הפתוח לשלוש קבוצות ראשיות. נוסף לכך, הוגדרו כללי תכנון והקצאה שנועדו להסדיר את מערכת היחסים בין כל קבוצה לחברתה, ובין כל קבוצה למרחב השלם. להלן פירוט הקבוצות השונות וכללי התכנון וההקצאה שלהן. את המרחב הציבורי הפתוח ניתן לחלק לשלוש קבוצות:

1. **מרחבי סף הבית:** נועדו לתת מענה לצורך בסיסי ויומיומי של כל אדם בכל גיל למרחב ציבורי פתוח במרחק הליכה קצר מהבית. לאור נגישותם המיידית, שטחים אלו הם מעין לובי פתוח/ חצר ציבורית של דירות המגורים, ומשמשים מקום מפגש של השכנים ודיירי הבתים הסמוכים. למרחבים אלו גדלים שונים והם מאפשרים מגוון שימושים ופעילויות (משחק, אתנחתה, מקום מפגש וכד').

2. **המרחבים העירוניים:** נועדו לספק מענה למספר מתחמים ויחידות שכנות בעיר. הם משמשים מרכיב מרכזי בהגדרת התבנית המרחבית הפתוחה של העיר – השלד העירוני הפתוח, מופיעים במגוון גדלים, צורות ופריסות מרחביות (גנים גדולים, שדרות, כיכרות עירוניות, מדרחובים וכד') ומאופיינים במבחר רחב של שימושים ופעילויות (משחק, פנאי, אתנחתה, הליכה, ריצה, ספורט קהילתי וכד').

3. **המרחבים הכלל-עירוניים:** אלו שטחי הנופש, הפנאי והטבע הגדולים המצויים בעיר (פארקים עירוניים, אתרי טבע עירוני, יערות, גדות נחל, חופי רחצה וכד'), שנועדו לשרת את כלל אוכלוסיית העיר (ואף את המרחב התפקודי מחוץ לעיר) במגוון פעילויות חוץ. מרחבים אלו מתבססים ככל הניתן על ערכי טבע ונוף קיימים, ומסייעים לנגר עילי, לשימור מגוון ביולוגי, לטבע עירוני, לרצף טבעי ועוד.

לצורך יצירת מנעד רחב של סוגי מרחבים ציבוריים פתוחים ומאפייניהם, מוצע כי ישולבו בהם הן שטחים מסוג תשתית ירוקה והן שטחים מסוג תשתית קשיחה. עם זאת, וכדי להבטיח כי מרבית המרחבים הציבוריים הפתוחים יהיו ירוקים (טבעיים ומלאכותיים), נקבע כי לפחות 80% מסך שטחי המרחב הציבורי הפתוח ביישוב יהיו מסוג תשתית ירוקה (המרחבים הכלל-עירוניים יהיו מעצם טבעם 100% תשתית ירוקה).³

נוסף לכך, וכדי לאפשר התאמת כל פתרון למקום ולנסיבותיו, הוגדרו כללי תכנון גמישים יחסית בתוך מסגרת הקצאה קשיחה, אשר קובעת כי **סך השטח המינימלי למרחב ציבורי פתוח ביישוב לא יפחת מ-10 מ"ר לתושב**. להלן פירוט כללי התכנון והעקרונות שבבסיסם:

סף הבית - מרחב ציבורי פתוח

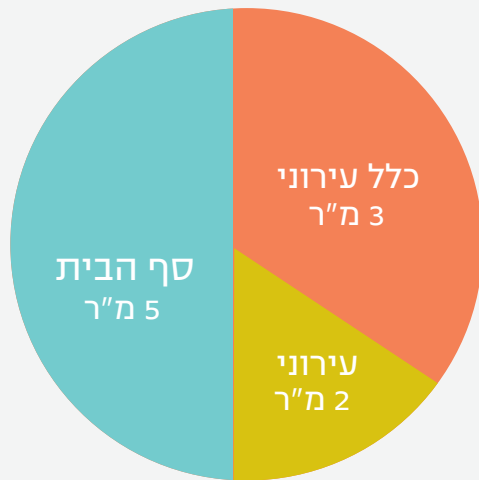
במרחק הליכה קצר מהבית, המספק מענה לצורך בסיסי ויומיומי של כל אדם עירוני

עירוני - מרכיב מרכזי בהגדרת

התבנית המרחבית הפתוחה של העיר

כלל עירוני - שטחי הנופש, הפנאי

והטבע הגדולים המצויים בעיר



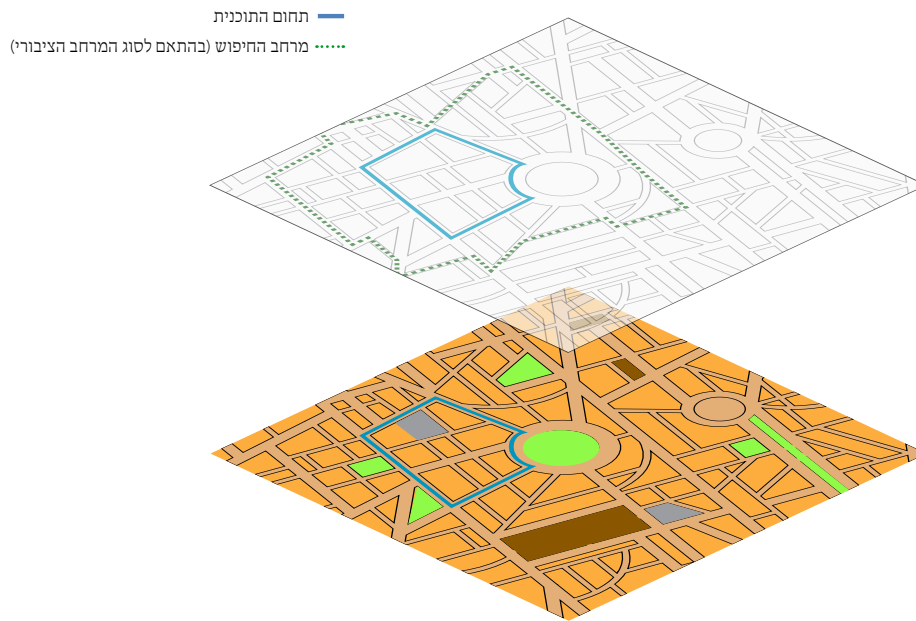
מינימום 10 מ"ר לתושב

³ במקרים שבהם ישולבו במרחבים העירוניים והכלל-עירוניים מבני ספורט סגורים, לא ייכללו המגרשים הנדרשים למבנים אלו במסגרת מכסת המרחב הציבורי הפתוח, וייעוד הקרקע יוגדר לצורך שירותי ספורט (ראו סעיף 4 לעיל – עידוד פעילות ספורטיבית במרחב הציבורי הפתוח).

מרחב החיפוש:

העדיפות להקצאת המכסה הנדרשת של מרחב ציבורי פתוח נמצאת בתחום התוכנית. אך כאמור קיימים מצבים שבהם לא ניתן לספק בתחום התוכנית את המענה הנדרש (בעיקר בתוכניות במרקם הבנוי – התחדשות עירונית), וגם אם ניתן לספק בתחום התוכנית את המענה הנדרש, לעיתים דווקא נכון תכנונית לצרף מספר הקצאות קטנות שמתקבלות מכמה תוכניות לשטח פתוח גדול ומשמעותי יותר.

על רקע זה הוגדרו לכל אחד מסוגי המרחבים הציבוריים הפתוחים שפורטו לעיל טווחי נגישות⁴, ואלו מגדירים למעשה את מרחב החיפוש בו ניתן להצביע על הפתרון הנדרש, אם אכן קיימת הצדקה שלא להקצותו בתחום התוכנית.



ייתכנו לעיתים הבדלים גדולים בין המרחק המדוד בקו אווירי בין נקודת המוצא ליעד (רדיוס) לבין המרחק הנדרש בפועל (אורך מסלול הגישה). כיום קיימים כלים שונים (בגוגל ובמערכות GIS) למדידת מרחקי ההליכה/הנסיעה הנדרשים בפועל, כולל אומדן משך הזמן שיידרש. נוסף לכך, משך הזמן שיידרש לחצות מרחק מסוים תלוי גם בגיל ובמגבלות פיזיות, אם קיימות.

4 טווח נגישות – שונה בין מרחבי סף הבית והמרחבים העירוניים ומושפע בעיקר מהפרמטרים הבאים:

- המרחק שיש לעבור מנקודת המוצא ליעד.
- משך הזמן שנדרש כדי להגיע מנקודת המוצא ליעד.
- לעיתים נקודת המוצא קרובה ליעד, אך עקב הצורך בחציית כבישים, טופוגרפיה משופעת וכד', משך הזמן שיידרש לכך הוא ארוך יחסית.

מרחב החיפוש - מספק מענה

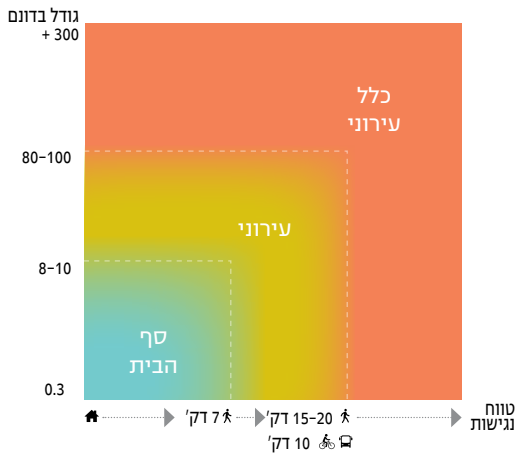
למרחב ציבורי פתוח באותם מקרים שבהם לא ניתן לספק את מכסת השטח הנדרשת בתחום התוכנית

טווח הנגישות - המרחק

ומשך זמן ההגעה בפועל מנקודת מוצא למרחב הציבורי הפתוח

כלים שלובים - הפחתת היקף

ההקצאה הנדרשת באופן חלקי/מלא במרקם קיים, תוך כדי הקצאה משלימה במקום אחר בתחום מרחב החיפוש



אם המענה לא ניתן בתחום התוכנית אלא בטווח הנגישות, לא ניתן יהיה לספור שטח זה שמחוץ לתחום התוכנית יותר מפעם אחת במניין שטחי המרחב הציבורי הפתוח שבתחום הרשות המקומית. לכן נדרשת תפיסה ניהולית כוללת אשר תגדיר אילו מגרשים יכולים לנצל מלאי עודף זה כמענה תכנוני עבורם ובאילו תנאים. נוסף לכך, אם נדרש להגדיר ביחס לשטח זה כללים אשר יבטיחו את פיתוחו כמרחב ציבורי פתוח, יש לכלול גם שטח זה בתחום התוכנית ("הקו הכחול").

יוצא דופן בהקשר זה הוא המרחב הכלל-עירוני, שתחום החיפוש שהוגדר בעניינו אף מאפשר הכללת שטחים שאינם מצויים בתחום הרשות המקומית (לפירוט ראו ב"תעודת הזהות" להלן).

כלים שלובים:

עיקרון זה נועד בעיקר למצבים של התחדשות עירונית במרקם בנוי, שבהם נמצא שלא ניתן לייצר "יש מאין" שטח פתוח בגודל שיספק את המענה המבוקש. במקרים אלו ניתן להפחית את היקף ההקצאה הנדרשת באופן חלקי ואף מלא, תוך כדי מתן פיצוי לכך באמצעות הקצאה משלימה במקום אחר ("כלים שלובים").

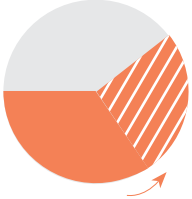
בהתאם לכך נקבע, כי במרקם בנוי ניתן להקטין את מכסת השטח למרחבי סף הבית עד למינימום מוצע (3 מ"ר לנפש). עם זאת, כדי לאפשר תהליכי התחדשות עירונית גם במקומות שבהם לא ניתן לעמוד במינימום זה, נקבע כי ניתן להקטין את המכסה אף מעבר לכך, וזאת בהתאם למדיניות כוללת שתקבע הרשות המקומית ביחס למכסות השטח הנדרשות למרחב הציבורי הפתוח במתחמי ההתחדשות העירונית שבתחומה.⁵ יודגש שבכל מקרה נדרש שימור מלוא היקף שטחי התשתית הירוקה הקיימת במקום.

בנוגע למרחב עירוני, מוצע לאפשר את צמצום המכסה הנדרשת באופן חלקי ואף מלא, אך תוך כדי בחינת מאזן המכסה הכוללת של המרחב הציבורי הפתוח ביישוב (10 מ"ר לתושב) והשלמת החוסר במתחמים החדשים ובמרחבים הציבוריים הפתוחים הכלל-עירוניים. עם זאת יודגש שאין מדובר בהשלמה כמותית בלבד, וכל פתרון צריך להבחן על רקע מכלול ההיבטים התכנוניים (טווח נגישות וכד').

בחינת מאזן המכסה הכוללת של המרחב הציבורי הפתוח ביישוב נועדה להבטיח שבעת תכנון המתחמים החדשים בו, יעמדו לפני הרשות המקומית ומוסד התכנון שיעורי ההקצאות המופחתות הקיימות והצפויות במתחמי ההתחדשות העירונית, ועל בסיס מידע זה תיקבע המדיניות בנוגע להשלמתם.

5 כך לדוגמה, יכולה רשות מקומית להבחין במרקם הקיים באזורים שונים, דוגמת מרכז העסקים הראשי, אזורים מעורבים במגורים ומסחר ושכונות מגורים ותיקות, כאשר בכל אחד מאזורים אלו ניתן לקבוע מכסת שטח מינימלי שונה למרחבי סף הבית וכד'.

להלן פירוט מכסות השטח הנדרש למרחב הציבורי הפתוח לסוגיו (לפירוט המכסות והכללים בהקשר זה – ראו ב"תעודות הזהות" שבהמשך):

מכסת השטח הנדרש למרחב ציבורי פתוח (לתושב)		המרחב הציבורי הפתוח
מתחם חדש	מרקם בנוי (התחדשות עירונית)	
<p>הקצאת מלוא המכסה (5 מ"ר)</p> <p>השלמת חוסרים (במרקם הבנוי) ככל שיש בכך כדי לספק מענה תכנוני ראוי (ולא רק כמותי)</p>	<p>אפשרות להקטנת המכסה למינימום (3 מ"ר) או אף פחות מכך, וזאת בהתאם למדיניות שתיקבע ע"י הרשות המקומית שימור מלוא היקפה של התשתית הירוקה הקיימת במקום</p>	סף הבית
<p>הקצאת מלוא המכסה (2 מ"ר)</p> <p>השלמת חוסרים (במרקם הבנוי) ככל שיש בכך כדי לספק מענה תכנוני ראוי (ולא רק כמותי)</p>	<p>אפשרות לצמצום המכסה באופן חלקי ואף מלא, בהתאם לקיים ולאפשר שימור מלוא היקפה של התשתית הירוקה הקיימת במקום</p>	עירוני
כלל היישוב		
<p>הקצאת מלוא המכסה (3 מ"ר)</p> <p>השלמת חוסרים (ככל הנדרש) לעמידה במסגרת ההקצאה המינימלית ליישוב (10 מ"ר לתושב)</p>		כלל-עירוני

רסטר המרחב הציבורי - שכבה

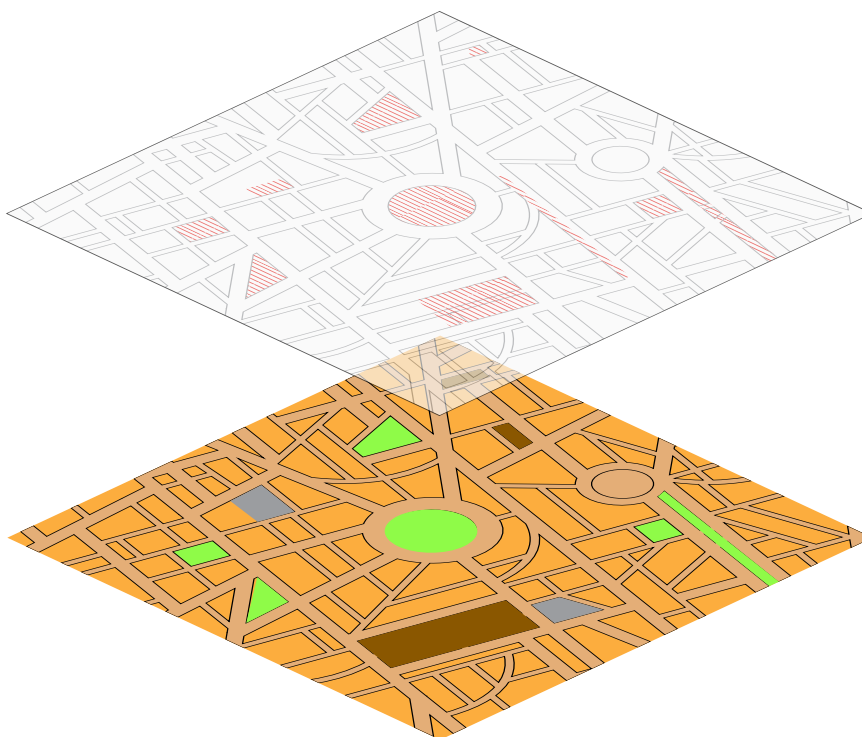
מתכללת, על גבי ייעודי הקרקע שהוגדרו בתוכנית

רסטר המרחב הציבורי הפתוח:

המרחב הציבורי הפתוח בתוכניות מתפרס כאמור על פני מגוון ייעודי קרקע: שטח ציבורי פתוח, גן/ פארק, כיכר עירונית וכד', ואף על חלקים מייעודי קרקע שנועדו לתכלית אחרת, דוגמת מדרכה רחבה או קרן רחוב (שהם חלק מייעוד דרך).

לצורך זיהוי והגדרת המרחב הציבורי הפתוח בתוכניות, הוא יסומן באמצעות רסטר אחיד, כשכבה מתכללת, באופן שניתן יהיה לזהותו על גבי ייעודי הקרקע שהוגדרו בתוכנית. שכבת רסטר "המרחב הציבורי הפתוח" תסומן בתשריט הנספח הפרוגרמטי על גבי כל אותם שטחים שנקבע כי ייכללו במרחב הציבורי הפתוח באותו אזור. צירוף שכבות הרסטר של התוכניות השונות זו לזו יאפשר ליצור את מצרף המרחב הציבורי הפתוח באותה רשות מקומית, ובכך להיות בסיס לתכנונו ולניהולו של המרחב הציבורי הפתוח כמרחב שלם אחד.

נוסף לכך, מוצע כי להוראות התוכנית יתווספו ככל הנדרש סעיפים אשר יבטיחו שבעת התכנון המפורט ומתן היתרי הבנייה בשטחים אלו (הכוללים ברסטר), יתוכנן ויפותח שטח זה באופן שיאפשר את שימושו כמרחב ציבורי פתוח, ובד בבד יימנעו בשטח זה משימושים שעשויים לסתור או לסכל תכלית זו.



כללי השימוש לסוגי היעוד השונים

להלן פירוט ייעודי הקרקע השונים (הכלולים במבא"ת) שניתן להשתמש בהם לצורך הגדרת המרחב הציבורי הפתוח בתוכנית, תוך כדי הבחנה בין תשתית ירוקה לתשתית קשיחה והגדרת כללי השימוש בהם:

כללי שימוש	התאמה למרחב ציבורי לפי סיווג:			שם הייעוד (מספר יעוד) כפי שמוגדר במבא"ת עליו ניתן לסמן שכבת הרסטר
	כלל עירוני	עירוני	סף הבית	
תשתית ירוקה (80% לפחות)				
סימון כל תא השטח, ככל ומדובר בתא שטח אפקטיבי למגוון שימושים ובנגישות נוחה. לאי סומנו תאי שטח כלאים בין תשתיות שאינם תפקודיים ובנגישות נמוכה מאוד	●	●	●	שטח ציבורי פתוח (670) פארק/ גן ציבורי (700)
יסומן רק החלק שנגיש לציבור הרחב. לא יסומנו תאי שטח המיועדים למתקנים טכניים והנדסיים על ו/או תת קרקעיים (כגון חניונים, פירי איורור, פילרים, דחסניות וכד')			●	פרטי פתוח הכולל זיקת הנאה (680)
מתוך משאבי הטבע הפתוחים יסומנו רק תאי השטח שיתוכננו באופן שיבטיח את תפקודם כמרחב ציבורי, שמצויים בטווח הנגישות ושהכניסה אליהם אינה כרוכה בתשלום	●	●		יער (710) גן לאומי (730) שטח פתוח (650)
מתוך רצועת החוף יסומנו שטחים תפקודיים. לא יסומנו תאי שטח המהווים את תבנית הנוף החופית דוגמת מצוק, מדרונות וכד'	●	●		חוף רחצה (770)
יסומן תא השטח אשר ניתן לשימוש לצורכי שהות ופנאי, לרבות שימוש עונתי. לא יסומנו מאגרי מים או תעלות. לא יסומן תחום גוף מים קבוע ו/או גדות או מדרונות בשיפועים 1:3 ויותר. לפחות 50% מהשטח יהיה בשיפוע מתון יותר	●	●		נחל/ תעלה/ מאגר מים (740)

שם הייעוד (מספר יעוד) כפי שמוגדר במבא"ת עליו ניתן לסמן שכבת הרסטר	התאמה למרחב ציבורי לפי סיווג:			כללי שימוש
	סך הבית	עירוני	כלל עירוני	
תשתית קשיחה (עד 20%)				
פרטי פתוח הכולל זיקת הנאה (680)	●			יסומן רק החלק שנגיש לציבור הרחב. לא יסומנו תאי שטח המיועדים למתקנים טכניים והנדסיים
כיכר עירונית (780) טיילת (760)	●	●		סימון כל תא השטח ככל ומדובר בתא שטח אפקטיבי למגוון שימושים ובנגישות נוחה
דרך לסוגיה (מאוסרת/ מוצעת/ משולבת) (820/830/840)	●	●		ניתן לסמן את תאי השטח הבאים, שאפשר להגדירם כמקום שהייה ופנאי לטובת הציבור: קרנות רחוב ששטחן גדול מ-300 מ"ר, אשר יתפקדו כרחבה עירונית, פינת משחק, אתנחתה וכד'. רחובות מיוחדים, כגון: שדרה, מדרחוב. מדרכות רחבות, שעונות על התנאים הבאים במצטבר: • רחובות עירוניים הכוללים מגוון שימושים לאורכם (למשל מסחר, מגורים, מוסדות ציבור) • מתאפיינים בפעילות מגוונת של הציבור לאורכם (למשל: רכיבה, אתנחתה, מקום מפגש) • רוחב המדרכה מעל ל-7 מ' ברוטו. יסומן רק השטח הנוסף מעבר ל-7 מ' רוחב, שפנוי משימושים אחרים (רצועת עזר, שביל אופניים, רצועת הליכה, שטח לבתי קפה וכד')
מבנים ומוסדות ציבור לסוגיהם (400/410/420/430/440/450/460) מגורים/ מסחר/ משרדים וכד', הכוללים זיקת הנאה לציבור	●	●	●	יסומן החלק הכלול בתחום זיקת הנאה ואשר נועד לשמש את הציבור לצורך שהייה ופנאי (כגון רחבה, כיכר, גינת כיס, מרפסת גג). יסומן רק החלק שאינו מיועד למתקני עזר (כגון פילרים, דחסניות וכד')

על בסיס כל אלה הוגדרו מכסות השטח ביחס לכל אחד מהמרחבים הציבוריים הפתוחים, כמפורט להלן ("תעודות זהות"):

מרחבי סף הבית נועדו לתת מענה לצורך הבסיסי והיומיומי של כל אדם בכל גיל למרחב ציבורי פתוח במרחק הליכה קצר מהבית.

מתחם חדש	מרקם בנוי
מכסות שטח (מ"ר לתושב)	5-3 מ"ר לתושב ניתן להקטין עד ל-3 מ"ר לתושב, אם קיים קושי לספק את מלוא המכסה בתחום התוכנית ואף במרחב החיפוש*.
תשתית קשיחה/תשתית ירוקה/	100% מתשתית ירוקה קיימת עקב הקושי לאתר או לייעד שטחים אלו במרחב עירוני הולך ומצטופף.
מרחב החיפוש	עדיפות בתחום התוכנית בתנאים מסוימים, ניתן להקצות את השטח הנדרש בסמיכות לתוכנית**.

הערות

מתקנים הנדסיים:

- ימוקמו ככל הניתן בגבול תא שטח המרחב הציבורי הפתוח ובסמיכות לדרך.
- לא יותקנו מתקנים הנדסיים בהיקף העולה על 5%-10% מהשטח, תוך כדי עדיפות לצמצום שטחם והטמנתם בתת-הקרקע ככל הניתן.

גודל תא השטח וצורתו

רצוי להקצות תאי שטח במגוון גדלים כדלקמן:

- תא השטח הקטן ביותר לא יפחת מ-0.5 דונם לתשתית ירוקה ו-0.3 דונם לתשתית קשיחה.
- עדיפות להקצאת חלק מהשטחים בהיקפים גדולים יותר מ-2.5 דונם.
- בעלי צורה רגולרית, ברוחב מינימלי של כ-15 מטר.

* ניתן להקטין את המכסה אף מעבר לכך, וזאת בהתאם למדיניות כוללת שתקבע הרשות המקומית ביחס למתחמי ההתחדשות העירונית שבתחומה.

** אם לא ניתן לספק בתחום התוכנית את המענה הנדרש, או שקיימות עילות תכנוניות המצדיקות זאת (כמו האפשרות לקבל הקצאת שטח בגודל משמעותי יחסית באזור ולא מקבץ אקראי של שטחים קטנים), ניתן להקצות את השטח הנדרש, כולו או חלקו, בסמיכות לתוכנית, בהתאם לתנאים הבאים:

- השטח המוצע עומד בכללי הנגישות שהוגדרו לעיל.
- שטח זה לא ייספר יותר מפעם אחת במניין שטחי המרחב הציבורי הפתוח שבתחום הרשות המקומית.

מרחב ציבורי פתוח - סף הבית

רמת שייכות קהילתי יומיומי



טווח נגישות

עד 7 דקות הליכה מסביבת המגורים (מרחק אווירי של כ-500-600 מטר), תלוי טופוגרפיה, אקלים, ומערכות תנועה (חציית רחובות, שבילים וכד')



שעות פעילות

24 שעות ביממה



פרק ג'

130 | מכסות השטח לצורכי ציבור

מרחב ציבורי פתוח עירוני

רמת שייכות

מתחמים עירוניים



משרתים מספר מתחמים או יחידות שכנות בעיר ולעיתים אף את כל העיר.

טווח נגישות

כ-15-20

דקות הליכה מסביבת המגורים, תלוי טופוגרפיה, אקלים ומערכות תנועה (חציית רחובות, שבילים וכד')



כ-10

דקות נסיעה באופניים או בתחבורה ציבורית

שעות פעילות

24 שעות
ביממה



שטחים בגדלים בינוניים, מגוונים בגודלם, שמתקיים בהם מגוון רחב של פעילויות חוץ לאורך שעות יום ממושכות. שטחים אלו הם "אובייקט" עירוני ואף מרכיב מרכזי בתבנית העיר.

מרחם בנוי	מתחם חדש	
2 מ"ר לתושב ניתן לצמצם את המכסה באופן חלקי ואף מלא בהתאם לקיים ולאפשר**	2 מ"ר לתושב בתנאי שלא נדרשת השלמה*	מכסות שטח (מ"ר לתושב)
100% מתשתית ירוקה קיימת עקב הקושי לאתר או לייעד שטחים בגדלים ובמאפיינים אלו במרחב עירוני הולך ומצטופף.	מינימום 80% תשתית ירוקה	תשתית ירוקה/ תשתית קשיחה
בסמיכות לתוכנית***	בתחום התוכנית	מרחב החיפוש

הערות

מתקנים הנדסיים:

- ימוקמו בגבול תא שטח המרחב הציבורי הפתוח ובסמיכות לדרך.
- לא יותקנו מתקנים הנדסיים בהיקף העולה על 1%-3% מהשטח, תוך כדי עדיפות לצמצום שטחם והטמנתם בתת-הקרקע ככל הניתן.

גודל תא השטח וצורתו

- רצוי להקצות תאי שטח במגוון גדול (תוך כדי התאמת הגודל לתפקוד המיועד ולאיינטנסיביות השימוש), מתוך קבוצות הגדלים הבאות:
- תאי שטח קטנים: 10-20 דונם
 - (7 דונם לתשתית קשיחה)
 - תאי שטח בינוניים: 20-40 דונם
 - תאי שטח גדולים: 40 דונם ומעלה

* אם קיים צורך להשלים חוסר של מרקמים קיימים, יש לבחון את האפשרות להגדלת ההקצאה בהיקף הנדרש, בתנאי שיש בכך כדי לספק מענה תכנוני ראוי גם לתושבי המרחם הקיים (בהתאם לטווח הנגישות וכד').

** הצמצום ייעשה תוך כדי בחינת מאזן המכסה הכוללת של המרחב הציבורי הפתוח ביישוב (10 מ"ר לתושב) והשלמת החסר, ככל הנדרש, במתחמים החדשים ובמרחבים הכלל-עירוניים.

*** ניתן להקצות את השטח הנדרש, כולו או חלקו, בסמיכות לתוכנית - בתנאים הבאים:

- השטח המוצע עומד בטווחי הנגישות שהוגדרו לעיל.
- שטח זה לא ייספר יותר מפעם אחת במניין שטחי המרחב הציבורי הפתוח שבתחום הרשות המקומית.

פרק ג'

שטחי הנופש, הפנאי והטבע הגדולים בעיר ובסביבתה, שנועדו לשרת את כלל אוכלוסיית העיר ואף מחוץ לה (המרחב התפקודי) במגוון פעילויות חוץ.

השטחים מתבססים ככל הניתן על ערכי טבע ונוף קיימים, שמסייעים לנגר עילי, לשימור מגוון ביולוגי, לטבע עירוני, לרצף טבעי וכד'.

המרחב העירוני (חדש ומתחדש)

מינימום 3 מ"ר

לתושב

ועד להשלמת המכסה הכוללת של 10 מ"ר לתושב בחישוב הכלל-עירוני

מכסות שטח
(מ"ר לתושב)

100%

תשתית ירוקה

תשתית ירוקה/
תשתית קשיחה

בתחום הרשות המקומית*

מרחב החיפוש

ייעודים אפשריים

עליהם תסומן שכבת רסטר המרחב הציבורי הפתוח – וזאת בהתאם לכללי הקצאה שפורטו לעיל:
שטח ציבורי פתוח • פארק/ גן ציבורי • יער, גן לאומי, שטח פתוח • חוף רחצה • נחל/ תעלה/ מאגר מים

גודל תא השטח וצורתו

• 100-300 דונם ומעלה

הערות

• ניתן לשלב בינוי לשימושים כגון הסעדה, אוכל, ספורט, שימושי פנאי, צורכי שירות ותחזוקה ומתקנים הנדסיים.

* ניתן לכלול במניין השטחים גם שטח שאינו מצוי בתחום הרשות המקומית, אך רק אם שטח זה עונה על כל התנאים הבאים במצטבר:

- מדובר בשטח פתוח ערכי (דוגמת יער/ פארק/ גדות נחל וכד')
- השטח גובל בתחום הרשות המקומית או מצוי בקרבתה
- השטח המוצע עומד בכללי הנגישות שהוגדרו לעיל
- השטח אינו נכלל בחישוב המכסה הכוללת של רשות מקומית אחרת (למעט מועצה אזורית)

מרחב ציבורי פתוח כלל-עירוני

רמת שייכות
כל העיר



טווח נגישות
ברגל, באופניים, בתחבורה
ציבורית וברכב פרטי



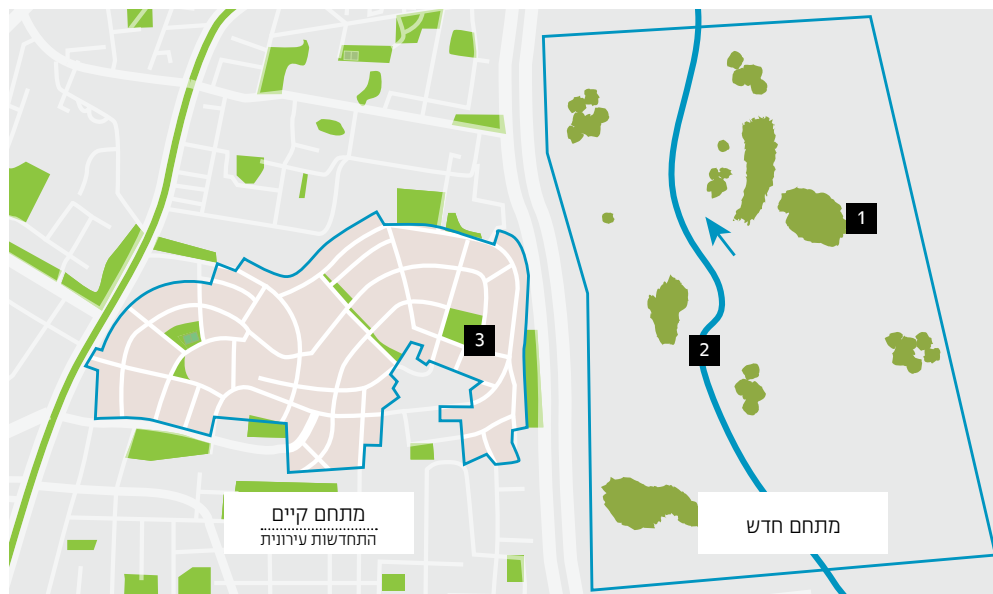
שעות פעילות
24 שעות
ביממה



הדגמת עקרונות השיטה

זיהוי ושמירת המצאי הקיים (טבעי ומלאכותי)

- תחום התוכנית
- מרחב ציבורי פתוח קיים
- ערכי טבע ונוף בתחום התוכנית



גן קיים



תוואי נחל, תשתית למרחב ציבורי

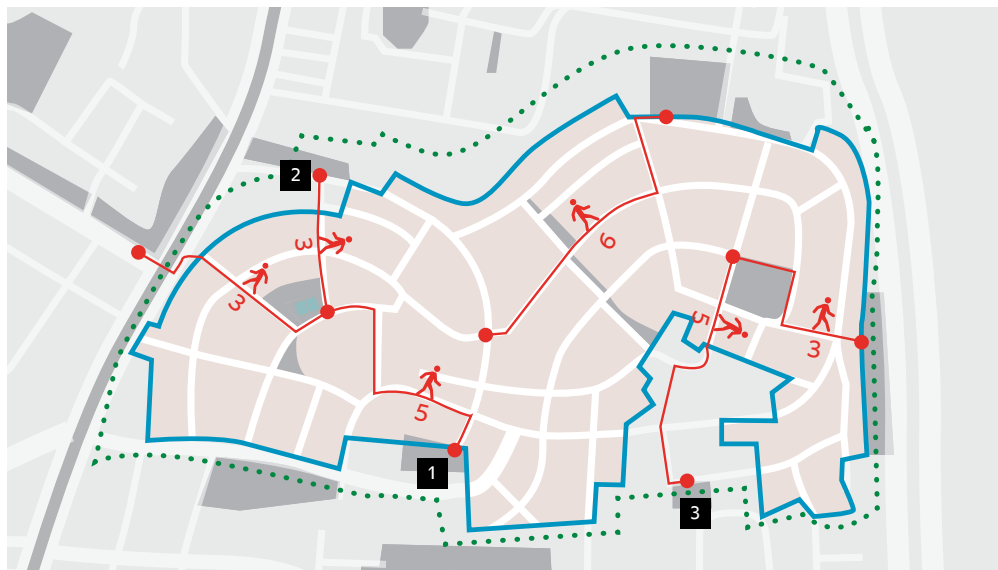


עצים בוגרים, תשתית למרחב ציבורי

אחד השלבים הראשונים בעת הכנת פרוגרמה לצורכי ציבור הוא מיפוי השטחים הציבוריים המצויים בתחום התוכנית ובסביבתה לסוגיהם, הן בתוכנית שעניינה תוספת אוכלוסייה במתחם קיים (התחדשות עירונית) והן בתוכנית המציעה פיתוח של מתחם חדש.

מיפוי השטחים הציבוריים הפתוחים נועד לזהות בשלב זה את ה"יש" – אותם ערכי טבע ונוף המצויים בתחום התוכנית ובסביבתה (דוגמת עצים בוגרים, תוואי נחל וכד') ואותם מרחבים ציבוריים פתוחים שכבר הוקמו בפועל (דוגמת גן קיים, שדרה, טיילת, מדרחוב וכד'). כל אלה ישמשו נקודת מוצא לגיבוש תפיסת המרחב הציבורי הפתוח במקום, תוך כדי שמירה על המצאי הקיים ואיכויותיו ככל האפשר, שיקומו ושילובו בשלד המרחב הציבורי הפתוח.

הגדרת מרחב החיפוש למרחבי סף הבית



- תחום התוכנית
- ⋯ מרחב החיפוש לסף הבית
- טווח נגישות
- פוטנציאל מרחב ציבורי פתוח



3 רחבה ציבורית פתוחה, בייעוד שב"צ



2 שדרת פארק בייעוד דרך



1 גן קיים בייעוד שב"פ

מרחב החיפוש נועד להעניק מענה לצורך במרחב ציבורי פתוח באותם מקרים שבהם לא ניתן לספק את מכסת השטח הנדרשת בתחום התוכנית.

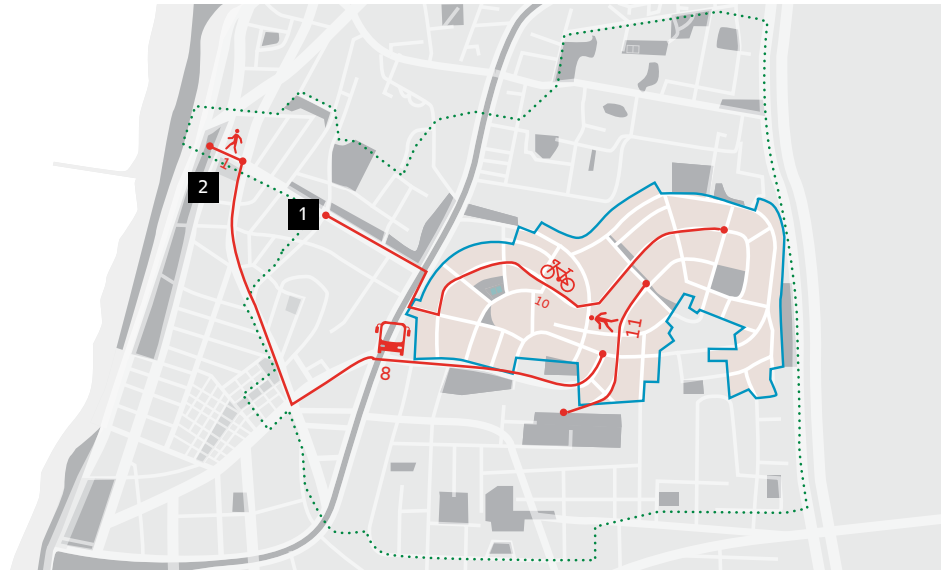
גבול מרחב החיפוש מתבסס על טווח הנגישות – אותו מדד אשר מגדיר את הנגישות בפועל מנקודת המוצא (אזורי המגורים בתוכנית) לנקודת היעד (גבול מרחב החיפוש). בהתאם לכך, הוגדרו טווחי נגישות למרחבי סף הבית ולמרחב העירוני, המגדירים עבור כל אחד ממרחבים ציבוריים פתוחים אלו את מרחב החיפוש.

מאחר שמרחבי סף הבית נועדו לתת מענה לצורך הבסיסי והיומימי של כל אדם למרחב ציבורי פתוח במרחק הליכה קצר מביתו, הוגדר טווח נגישות של עד 7 דקות הליכה מסביבת המגורים ועד למרחב סף הבית. אם לא ניתן או שקיימת הצדקה שלא לספק את המכסה הנדרשת של מרחבי סף הבית בתחום התוכנית, ניתן להצביע על הפתרון הנדרש בתחום מרחב החיפוש, המוגדר על בסיס טווח נגישות זה.



הגדרת מרחב החיפוש למרחב העירוני

- תחום התוכנית
- ⋯ מרחב החיפוש למרחב העירוני
- טווח נגישות
- פוטנציאל מרחב ציבורי פתוח



2 טיילת



1 שדרה עירונית

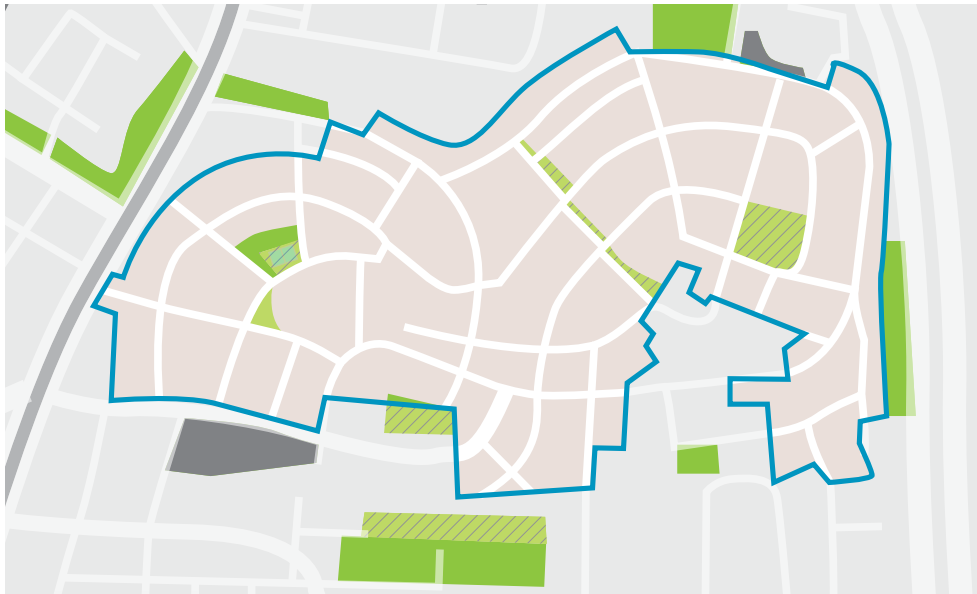
בדומה למרחבי סף הבית, גם במרחב העירוני מתבססת הגדרת גבולותיו של מרחב החיפוש על טווח הנגישות. המרחבים העירוניים נועדו לאפשר מגוון רחב של פעילויות חוץ לכל אורך שעות היום, ולשרת בכך מספר מתחמים או יחידות שכנות בעיר ולעיתים אף את כל העיר. בהתאם לכך, הוגדר טווח נגישות של כ-15-20 דקות הליכה או כ-10 דקות רכיבה על אופניים/ נסיעה בתחבורה ציבורית מסביבת המגורים ועד למרחב עירוני. אם לא ניתן או שקיימת הצדקה שלא לספק את המכסה הנדרשת של מרחב עירוני בתחום התוכנית, ניתן להצביע על הפתרון הנדרש בתחום מרחב החיפוש, המוגדר על בסיס טווח נגישות זה.



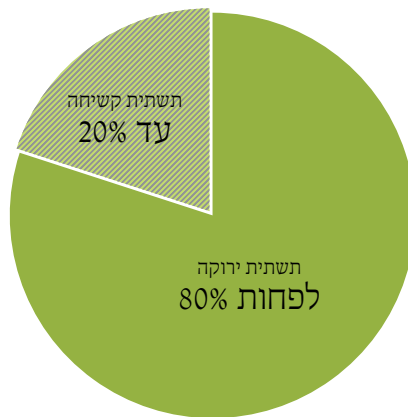
פרק ג'

137 | מכסות השטח לצורכי ציבור

סיווג לתשתית ירוקה ותשתית קשיחה



— תחום התוכנית
■ תשתית ירוקה
■ תשתית קשיחה



המרחב הציבורי הפתוח אינו אוסף אקראי של שטחים פתוחים לסוגיהם, אלא מרחב שלם אחד, הכולל שטחים במגוון רחב של צורות, גדלים, שימושים ותפקידים שבהם מתנהלים ופועלים הפרט והציבור. בהתאם לכך, כולל המרחב הציבורי הפתוח הן את השטחים הפתוחים הירוקים (דוגמת גינות משחק, גנים עירוניים, שדרות, פארקים וכד') והן שטחים ציבוריים פתוחים נוספים דוגמת מדרכות רחבות, קרנות רחוב משמעותיות, רחבות, כיכרות, חופים וכד'.

בהתאם לזאת, סווגו מגוון השטחים הציבוריים הפתוחים שעשויים לשמש חלק מהמרחב הציבורי הפתוח לשתי הקבוצות הבאות:

- **תשתית ירוקה:** הריאות הירוקות והנופים הירוקים בעיר (טבעיים ומלאכותיים)
- **תשתית קשיחה:** שטחי החללים העירוניים והריאות הפנויות בעיר.

מתוך הכרה בחשיבות השטחים הציבוריים הירוקים בסביבה הבנויה מהיבטי סביבה ובריאות, נקבע כי מרבית שטחו של המרחב הציבורי הפתוח ביישוב (לפחות 80%) יהיה שטח ציבורי פתוח מסוג תשתית ירוקה.

אחרי



גן ציבורי

לפני



קרן רחוב המשמשת לחניית משאיות



רחוב עירוני מוטה הולכי רגל



רחוב עירוני מוטה כלי רכב



רחבה בחזית מבנה ציבור



חניון בחזית מבנה ציבורי

תשתית קשיחה

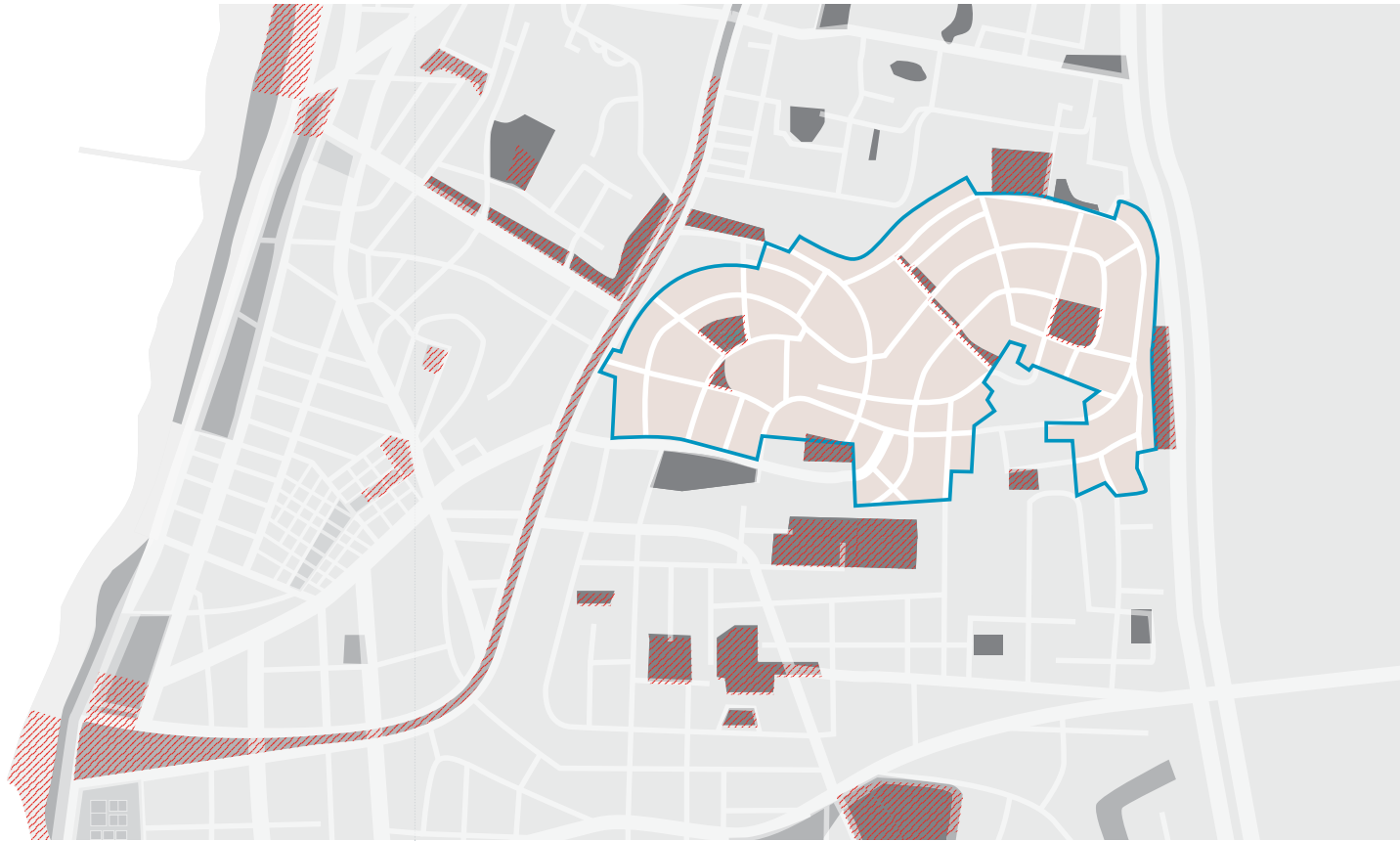


השטחים הציבוריים הפתוחים מסוג "תשתית קשיחה" כוללים שטחים מלאכותיים אינטנסיביים, דוגמת רחבות עירוניות, כיכרות, מדרכות רחבות, קרנות רחוב משמעותיות, שדרות, טיילות וכד'. שטחים אלו מתאפיינים לרוב בתכסית קשה (אספלט, ריצוף, בטון וכד'), לעיתים תוך שילוב של צמחיה ועצים. לעיתים משמשים מקומות אלו מוקדים או נקודות ציון ברמה העירונית או השכונתית (דוגמת רחבה או כיכר עירונית), ויש שהם משמשים אלמנט מקשר בעיר (דוגמת שדרה, טיילת, מדרכה רחבה וכד').

חלק מן השטחים מסוג תשתית קשיחה מוגדרים בתוכנית לייעודים שאינם מרמזים על תפקידם בתור חלק מהמרחב הציבורי הפתוח, דוגמת דרך, שטח למבני ציבור וכד'. כך לדוגמה ניתן לתכנן יצירת רחבה ציבורית או פינת משחק בקרן רחוב, בשטח שייעודו בתוכנית הוא "דרך", או מגרשי ספורט וחצרות בית ספר שהוגדרו בתוכנית כ"שטח למבני ציבור", אך מתוכננים לשמש גם כמרחב ציבורי פתוח לתושבי השכונה לאחר שעות הפעילות של המוסד.

- 1 שדרה ברחוב עירוני רחב (ייעוד - דרך)
- 2 אתנחתה - רחבה ציבורית בקרן רחוב (ייעוד - דרך)
- 3 פינת משחק בקרן רחוב (ייעוד - דרך)
- 4 מגרשי ספורט וגינה בחצר מוסד חינוך (ייעוד - שב"צ)
- 5 אתנחתה - רחבה ציבורית במגרש פרטי (ייעוד - מעורב)

סימון רסטר המרחב הציבורי הפתוח



- תחום התוכנית
- פוטנציאל מרחב ציבורי פתוח
- ▨ רסטר המרחב הציבורי הפתוח

המרחב הציבורי הפתוח מתפרש בתוכניות על פני מגוון ייעודי קרקע, דוגמת שטח ציבורי פתוח, גן ציבורי/ פארק, כיכר עירונית וכד', ואף על חלקים מייעודי הקרקע שנועדו לתכלית אחרת, דוגמת מדרכה רחבה או קרן רחוב (שהם חלק מייעוד דרך).

בשל כך, ולצורך זיהוי והגדרת כל חלקי המרחב הציבורי הפתוח הנכללים באותו אזור, מוצע לסמן בתשריט התוכנית על גבי הייעודים השונים את כל אותם שטחים באמצעות רסטר אחיד, שיהיה שכבה מתכללת של המרחב הציבורי הפתוח.

צירופה של שכבת רסטר זו לשכבות רסטר של התוכניות השונות יאפשר ליצור את מצרף המרחב הציבורי הפתוח באותו יישוב, ובכך להיות גם את הבסיס לתכנונו ולניהולו של המרחב הציבורי הפתוח כמרחב שלם אחד.

השימוש במדריך בתרחישי תכנון שונים

פרק ד

”טביעת הרגל הציבורית” של צורכי הציבור

מאחר שכל משק בית “צורך” שירותי ציבור, הוספת משק בית חדש במקום מסוים תגדיל את הביקוש הפוטנציאלי לצורכי ציבור באותו מקום. כך לדוגמה, הוספת משק בית בן שלוש נפשות במרקם בנוי תגדיל את ההיקף הנדרש למרחב ציבורי פתוח מסוג “סף הבית” ב-9 מ”ר (בהתאם למכסת השטח המינימלית הנדרשת של 3 מ”ר לנפש), ונוסף לכך תגדיל גם את הדרישה היחסית לכל שאר שירותי הציבור הנדרשים בסביבת המגורים דוגמת חינוך, תרבות, בריאות, דת וכד’.

על בסיס ההכרה שניתן לחשב את היקף שטחי הציבור ש”צורך” כל משק בית, ובדומה למושג “טביעת הרגל האקולוגית”, ניתן להגדיר את “טביעת הרגל הציבורית” שמייצר משק בית בודד.



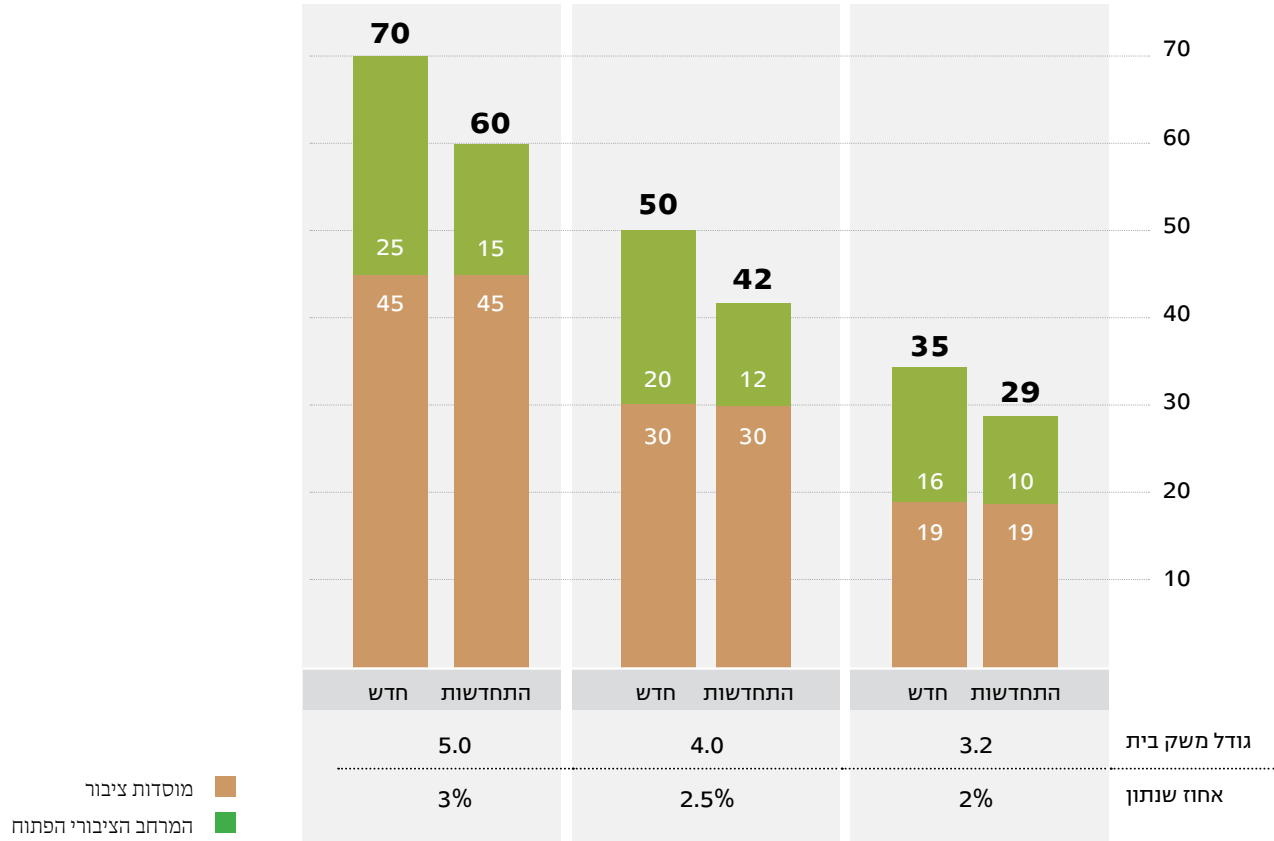
”טביעת הרגל הציבורית” = היקף שטחי הציבור הנדרשים ברמה השכונתית בעקבות צורכי הציבור שמייצר משק בית בודד.

צורכי הציבור הנכללים בטביעת הרגל הציבורית כוללים את חלקם היחסי של מוסדות הציבור לסוגיהם ואת חלקם היחסי של שטחי המרחב הציבורי הפתוח, והם מבטאים במ”ר שטח קרקע נדרש. הכפלת ערך זה בכמות יחידות הדיור הנכללות בתוכנית (ביטוי למספר משקי הבית הצפויים לגור שם) תבטא את היקפי השטחים הציבוריים למוסדות ציבור ולמרחב הציבורי הפתוח הנדרשים באותה תוכנית.

בהתאם לכך ועל בסיס כללי ההקצאה שהוגדרו במדריך זה, נמצא שטביעת הרגל הציבורית של כל משק בית בגודל של 3.2 נפשות ואחוז שנתון של 2% היא 29 מ”ר במרקם הבנוי, וכשמדובר במתחם חדש תגדל טביעת הרגל הציבורית ל-35 מ”ר (בעיקר עקב השוני במכסות מרחבי סף הבית). במקרה של משקי בית בעלי מאפיינים דמוגרפיים שונים (דוגמת משקי בית אופייניים למגזר הערבי, החרדי, הבדואי וכד’) – תגדל טביעת הרגל הציבורית בהתאם לאותם מאפיינים, כמתואר בתרשים.

יובהר כי ערכים אלו משקפים אומדן של היקף הקרקע הנדרש עבור מוסדות הציבור והמרחב הציבורי הפתוח שמקובל להקצות בשכונה טיפוסית. בהתאם לכך, כולל חישוב זה את החלק היחסי בגין מעונות יום, גני ילדים, בתי ספר יסודיים ועל-יסודיים (לא כולל חינוך מיוחד), בתי כנסת, מרפאות שכונתיות, רזרבה שכונתית (בשיעור של 0.3 מ”ר לנפש, מתוך הרזרבה הכלל-עירונית) ומרחבי סף הבית בלבד. החישוב אינו כולל את החלק היחסי של מוסדות הציבור העירוניים או הכלל-עירוניים, את המרחב הציבורי הפתוח העירוני או הכלל-עירוני, וכן את ההקצאה הנדרשות לדרכים, למתקנים הנדסיים וכד’.

טביעת הרגל הציבורית (מ"ר)



השימוש במדד 'טביעת הרגל הציבורית'

ככלל אצבע, טביעת הרגל הציבורית עשויה לסייע בשלבים ובמצבים הבאים:

1. בחינת סבירות היקף ההקצאות לצורכי ציבור שנקבעו בתוכנית

מאחר שטביעת הרגל הציבורית מאפשרת לבצע בפשטות ובמהירות הערכה ראשונית של היקף השטחים הפוטנציאליים הנדרשים לצורכי ציבור בכל תוכנית, באמצעות כלל אצבע זה ניתן לבחון באופן מהיר וראשוני את סבירות היקף ההקצאות לצורכי ציבור שנקבעו בתוכנית: האם הם בסדר גודל סביר (על פי

ההשוואה לטביעת הרגל) או שיש כאן חריגה המחייבת בחינה והסבר. יובהר כי אין בבחינה זו כדי ליתר את הצורך בהכנת פרוגרמה לצורכי ציבור לתוכנית.

2. תחליף לנספח פרוגרמטי מנחה בתוכנית המוסיפה פחות מ-300 יחידות דיור

לצורך הערכה עקרונית של היקף השטחים הנדרשים לצורכי ציבור בתוכנית שהיקף יחידות הדיור הנוספות המוצע בה קטן מ-300 יחידות דיור, ניתן להתבסס על טביעת הרגל הציבורית כעל בדיקה ראשונית במקום עריכת נספח פרוגרמטי מנחה לתוכנית.

3. הערכת ההיקף המצטבר של השטחים שיידרשו לצורכי ציבור במקרה של ריבוי תוכניות קטנות ונקודתיות באזור

באמצעות טביעת הרגל הציבורית ניתן לאמוד, עבור כל תוכנית ותוכנית המקודמת באותו אזור, את מלוא היקף השטחים הציבוריים הנדרשים כדי לספק את המענה לצרכים הנוצרים בעטייה, ובקיוזו שטחי הציבור שהוקצו בה לשקף את צורכי הציבור ה"שאריים" שלא קיבלו מענה מלא במסגרתה, כמפורט להלן.

מאחר שלא כל ביקוש לצורכי ציבור מכל סוג והיקף יכול בהכרח לקבל את המענה המלא בתוכנית, נותרים צרכים "שאריים" המצטברים מתוכנית לתוכנית. מצב זה נובע מכך שלכל שירות ציבורי קיים סף כניסה, המבוסס על גודל האוכלוסייה המינימלי המאפשר ומצדיק (מבחינה כלכלית ותפקודית) את אספקתו של אותו שירות; לפיכך ייתכנו מקרים שבהם תוספת משקי בית תגדיל אומנם את הביקוש לצורכי ציבור במקום, אך אם צרכים אלו לא עברו את סף הכניסה של אותו שירות – לא יינתן לכך מענה במסגרת אותה תוכנית.¹

בעקבות כל אלה ניתן להבחין בתוכניות השונות בין צורכי ציבור שעברו את ספי הכניסה שהוגדרו בנוגע לאותם שירותים, ומשום כך תידרש התוכנית לספק עבורם את המענה התכנוני, לבין אותם צורכי ציבור "שאריים", שלמרות שקיים ביקוש עבורם – הם לא יקבלו בהכרח את המענה התכנוני בתוכנית בגלל העובדה שלא עברו את ספי הכניסה הרלוונטיים. "שאריות" אלו של צורכי ציבור ללא מענה תכנוני ייווצרו הן בתוכנית קטנה, כגון של 100-200 יחידות דיור, והן בתוכנית גדולה של אלפי יחידות דיור, ויבואו לידי ביטוי לדוגמה בצורך של "חלקי כיתות" במוסדות חינוך, בחלק לא מבוטל של מרכז קהילתי ועוד. צורכי ציבור אלו ללא מענה תכנוני הולכים ומצטברים לרוב מתוכנית לתוכנית, עד למצב שבו סך הביקושים המצטבר עולה על סף הכניסה הנדרש לאותו שירות.

ולכן, במקרים של ריבוי תוכניות קטנות באזור מסוים, עשויה טביעת הרגל הציבורית לסייע בגיבוש ראייה מושכלת בנוגע לצרכים המצטברים עקב תוספות נקודתיות של התוכניות השונות באזור זה, ובכך לסייע בתכנון ובניהול צורכי הציבור באותו מקום.

בהתאם לכך, יכול כלל אצבע זה לשמש נימוק נוסף להקצאת קרקע עבור מוסד ציבורי ספציפי, גם כאשר אין בהכרח הצדקה כמותית-פרוגרמטית בלעדית להקצאת קרקע לאותו מוסד מתוך התוכנית המפורטת עצמה

1 כך לדוגמה ייתכן מצב שבו היקף משקי הבית המתווסף לתוכנית מוסיף 40 ילדים בגילאי 0-3, ובהתאם למכסות שהוגדרו למעון יום נדרשת תוספת של שתי כיתות מעון כדי לספק את המענה לצורך זה (20 ילדים בממוצע בכיתה). אולם מאחר שספי הכניסה של מעון יום הוא שלוש כיתות מעון לפחות (עקב שיקולים תפעוליים הנובעים מכדאיות הפעלת מטבח, הנהלה ושירותים נלווים), אין הצדקה לספק מענה תכנוני למעון יום בתוכנית זו.

– וזאת בשל היקף צורכי הציבור ה"שאריים" שמדד זה משקף ביחס לאותה תוכנית. נדגיש כי שימוש בטביעת הרגל אמור לשמש את מוסדות התכנון – יחד עם שיקולים תכנוניים אחרים – בעת קידום התוכניות השונות, בעיקר עקב יכולתו לשקף את סך הדרישה לצורכי ציבור הנדרשים עקרונית באותה תוכנית, כולל צורכי הציבור ה"שאריים".

הביקוש לשירותי ציבור פוטנציאליים על פי היקף יחידות דיור בתוכנית

המדריך נועד לסייע בהגדרת המענה הנדרש לצורכי ציבור בתוכניות השונות, במגוון רחב של מצבים ובנסיבות תכנוניות שונות: אוכלוסיות יעד שונות (משפחות צעירות, אוכלוסייה ותיקה, מגזרים שונים וכד'); יישובים מסוגים שונים (עירוניים, פרבריים וכפריים/קהילתיים); מרקמים קיימים העוברים הליכי התחדשות ומתחמים לבנייה חדשה על קרקע פנויה; תוכניות מסוגים שונים (תוכניות מתאר כוללניות, תוכניות מפורטות) ובהיקפים שונים (החל מתוכניות למתחמים קטנים, לשכונות או לרבעים ועד לתוכניות לכל תחום היישוב) ועוד.

אחד מהמשתנים המרכזיים שהוגדרו בנוגע לכל אחד משירותי הציבור השונים, אשר משפיע באופן ישיר על היווצרות הצורך בשירותי ציבור בתוכנית, הוא סף הכניסה של השירות: אותו גודל אוכלוסייה מינימלי אשר מאפשר ומצדיק את אספקתו של אותו שירות במקום זה. בהתאם לכך, ככל שהתוכנית כוללת כמות גדולה יותר של תושבים, הולך וגדל בה הביקוש לשירותי ציבור שונים, עד לנקודה שבה ביקוש זה עובר את סף הכניסה שהוגדר בנוגע לאותו שירות, ונוצרת האפשרות לספק עבורו מענה בתוכנית.

על בסיס ספי הכניסה השונים שהוגדרו בנוגע לכל שירות ושירות ניתן לסווג באופן עקרוני את מגוון התוכניות השונות לכמה קבוצות, בהתאם לכמות התושבים הצפויים להיכלל בה.² ככל שהיקף התושבים בתוכנית הולך וגדל, הולכת ומתרחבת רשימת שירותי הציבור הפוטנציאליים שיש לספק עבורם מענה בתוכנית. בטבלה שלהלן מוצגים קבוצות התוכניות השונות ושירותי הציבור הפוטנציאליים שיש לספק עבורם מענה בתוכנית על בסיס ספי הכניסה השונים שהוגדרו במדריך.

בהקשר לטבלה שלהלן יודגשו הנקודות הבאות:

שירותי הציבור שפורטו בתוכניות השונות מבוססים על המאפיינים הדמוגרפיים הספציפיים שנבחרו לצורך הדוגמה (אוכלוסייה יהודית כללית, גודל משק בית 3.2; אחוז שנתון 2%). ככל שהמאפיינים הדמוגרפיים בתוכנית יהיו שונים, ישונה בהתאם גם הביקוש לשירותי הציבור בתוכניות השונות.

שירותי הציבור המפורטים בתוכניות השונות הם שירותי הציבור הפוטנציאליים ולא אלו שתוכנית ספציפית תיזדרש לספק בסוף הליך גיבושה. כפי שפורט בהרחבה בפרק ב' לעיל ("שלבי הכנת הפרוגרמה"), שלב 2 פורס את מלוא שירותי הציבור הפוטנציאליים שיידרשו לאוכלוסיית היעד בתוכנית – אולם סך שירותי הציבור שהתוכנית תיזדרש לתת להם מענה בפועל תלוי במשתנים נוספים, דוגמת מדיניות עירונית, מצאי המוסדות והמרחבים הציבוריים הפתוחים שקיימים בפועל באזור ועוד.

פרק ד'

2 כמות התושבים = כמות יחידות הדיור בתוכנית כפול גודל משק בית ממוצע.

פירוט שירותי הציבור הפוטנציאליים על פי היקף יחידות דיור בתוכנית

(הדגמה ביחס לאוכלוסייה יהודית כללית, גודל משק בית 3.2; אחוז שנתון 2%)

השירות/ המוסד	תוכנית קטנה 500-100 יח"ד	תוכנית בינונית 5,000-500 יח"ד	תוכנית לשכונה/ רובע מעל 5000 יח"ד*	תוכנית כוללת ליישוב
שירותי חינוך				
מעון יום	●	●		
גן ילדים	●	●	●	הנחיות כלליות לתכנון המפורט בהתאם למדריך
בי"ס יסודי	●	●		
בי"ס על-יסודי	●	●		ביישוב גדול: הנחיות כלליות לתכנון המפורט בהתאם למדריך ביישוב קטן: הנחיות לתכנון המפורט שייגזר מהתוכנית הכוללת
מעון יום חינוך מיוחד	●	●		
גן ילדים חינוך מיוחד	●	●		הנחיות כלליות לתכנון המפורט בהתאם למדריך
בי"ס יסודי חינוך מיוחד	●			
בי"ס על-יסודי חינוך מיוחד	●			
פיתוח והעשרה (רשימה מצרפית)	●			הנחיות לתכנון המפורט שייגזר מהתוכנית הכוללת
שירותי בריאות				
תחנה לבריאות המשפחה	●	●		הנחיות כלליות לתכנון המפורט בהתאם למדריך
מרפאה שכונתית	●	●		
שירותי רווחה				
מרכז יום לקשיש (מוגבלים/ תשושי נפש)	●			
מחלקה לשירותים חברתיים (לשכת רווחה)	●			הנחיות לתכנון המפורט שייגזר מהתוכנית הכוללת
מוסדות נוספים (רשימה מצרפית)	●			

* או שהתוכנית מוסיפה 10% ויותר לכמות יחידות דיור ביישוב - הקטן מבניהם. הדוגמה חושבה עפ"י 5,000 יחידות דיור.

השירות/ המוסד	תוכנית קטנה 500-100 יח"ד	תוכנית בינונית 5,000-500 יח"ד	תוכנית לשכונה/ רובע מעל 5000 יח"ד*	תוכנית כוללת ליישוב
שירותי תרבות וקהילה				
מרכז קהילתי		●	●	ביישוב גדול: הנחיות כלליות לתכנון המפורט בהתאם למדריך ביישוב קטן: הנחיות לתכנון המפורט שייגזר מהתוכנית הכוללת
מועדון/ תנועת נוער	●			הנחיות כלליות לתכנון המפורט בהתאם למדריך
מועדון לקשיש	●			
מוסדות נוספים (רשימה מצרפית)	●			הנחיות לתכנון המפורט שייגזר מהתוכנית הכוללת
שירותי דת				
בית כנסת		●	●	הנחיות כלליות לתכנון המפורט בהתאם למדריך
מקווה טוהרה לנשים	●	●		
שירותי ספורט				
אצטדיון כדורגל				הנחיות לתכנון המפורט שייגזר מהתוכנית הכוללת
אצטדיון אתלטיקה קלה				
מגרש כדורגל	●			הנחיות כלליות לתכנון המפורט בהתאם למדריך
בריכת שחייה	●			ביישוב גדול: הנחיות כלליות לתכנון המפורט בהתאם למדריך
מגרש טניס	●			ביישוב קטן: הנחיות לתכנון המפורט שייגזר מהתוכנית הכוללת
אולם ספורט				
מגרשי ספורט ומתקני אתלטיקה לשימוש עממי-קהילתי (במידות תקניות + עפ"י רשימה מצרפית)	●	●		הנחיות כלליות לתכנון המפורט בהתאם למדריך

השירות/ המוסד	תוכנית קטנה 500-100 יח"ד	תוכנית בינונית 5,000-500 יח"ד	תוכנית לשכונה/ רובע מעל 5000 יח"ד*	תוכנית כוללת ליישוב
שירותי חירום והצלה				
תחנת משטרה		●	●	
תחנת מגן דוד אדום		●	●	הנחיות לתכנון המפורט שייגזר מהתוכנית הכוללת
תחנת כיבוי אש		●		
שירותים כלל-עירוניים				
רשימה מצרפית	לא נדרשת הקצאה	עפ"י מפתח של 0.3 מ"ר לתושב במתחם חדש בלבד	בהתאם לצרכים הכלל-עירוניים אך לא פחות מ-0.3 מ"ר לתושב	בהתאם לצרכים הכלל- עירוניים, אך לא פחות מ-0.3 מ"ר לתושב
המרחב הציבורי הפתוח				
סף הבית	●	●	●	הנחיות כלליות לתכנון המפורט בהתאם למדריך
עירוני		●	●	
כלל-עירוני		●		הנחיות לתכנון המפורט שייגזר מהתוכנית הכוללת

כפי שעולה מהטבלה, שירותי הציבור בעלי סף הכניסה הנמוך ביותר הם גן ילדים והמרחב הציבורי הפתוח מסוג "סף הבית". תוכנית נקודתית (עד 100 יחידות דיור) תידרש לתת מענה תכנוני למרחב ציבורי פתוח מסוג "סף הבית", ואילו תוכנית קטנה (עד 500 יחידות דיור), תידרש לתת מענה גם לגן ילדים.

רשימת שירותי הציבור העוברים את ספי הכניסה מתרחבת בקבוצת התוכניות הבינוניות (500-5,000 יחידות דיור): מתווספים ב"ס יסודי, ב"ס על-יסודי, שירותי בריאות, מרכז קהילתי (בדרך כלל במתחם בית הספר), שירותי דת, אולם ספורט ומגרשי ספורט (במידות תקניות ועל פי רשימה מצרפית), מגרשים לשירותים כלל-עירוניים ומרחב ציבורי פתוח "עירוני".

תוכניות לשכונה/ רובע (מעל 5,000 יחידות דיור) מעלות את הצורך במענה תכנוני לכלל שירותי הציבור שפורטו במדריך זה.

הגדרת שירותי הציבור בתוכנית מתאר מקומית כוללנית³

תוכנית המתאר המקומית הכוללנית שונה במהותה משאר קבוצות התוכניות המפורטות שאופיינו לעיל, בעיקר בשל העובדה שהיא אינה תוכנית שניתן להוציא מכוחה היתרי בנייה. בהתאם לכך, התוכנית הכוללנית אינה נדרשת לפרט את כלל שירותי הציבור השונים הנדרשים בה ולהגדירם בתוכנית, אלא לקבוע בה הנחיות לתכנון שטחי הציבור בתוכניות המפורטות שייגזרו ממנה.

יוצאים מכלל זה הם שירותי הציבור הבאים:

- שירותי ציבור בעלי סף כניסה גבוה, אשר באים לפיכך לידי ביטוי בדרך כלל בתוכנית רחבת היקף כמו התוכנית הכוללנית (דוגמת שירותי חירום, בתי ספר על-יסודיים, מתקני ספורט רחבי היקף, מרחב ציבורי פתוח כלל-עירוני כגון פארק עירוני וכד').
- שירותי ציבור כלל-עירוניים המיועדים לשמש מוקד מרכזי ביישוב ומרכיב מרכזי בשלד המרחבי והתפקודי של היישוב, בהתאם לצורכי היישוב ולמדיניות הרשות המקומית (בית הרשות, מוזיאון, בית תרבות עירוני, משרדי ממשלה וכד').

נוסף לאלה, עשויה התוכנית הכוללנית להתייחס לשירותי ציבור כלל-עירוניים נוספים הנדרשים ביישוב בהתאם לצורכי הרשות המקומית ולמדיניותה, או לשמור עתודה תכנונית עבור שירותים כלל-עירוניים נוספים שזהותם תיקבע בעתיד.

הגדרת שטחי הציבור לכל אלו שפורטו לעיל יכולה להיעשות בתוכנית הכוללנית במגוון אפשרויות, ובכלל זה הגדרת מצולעים (פוליגונים) ספציפיים לשירותי ציבור בתוכנית, סימון סימולים (סימבולים), מתן הנחיות לתכנון המפורט ועוד (ראו פירוט ב"מתווה להכנת תוכנית מתאר כוללנית ליישוב"; מינהל התכנון, יולי 2013).

חישוב ההקצאה לשטחי הציבור הכלל-עירוניים בתוכנית הכוללנית:

כפי שפורט בחלק "שירותים כלל-עירוניים" שבפרק ג' לעיל, גודלו של סל ההקצאות הכלל-עירוני ייקבע על פי מפתח של 0.8 מ"ר לנפש והשירותים הכלולים בו יפורטו בכל תוכנית בהתאם לצורכי הרשות המקומית ולמדיניותה.

חישוב ההקצאה הנדרשת לשטחי הציבור הכלל-עירוניים בתוכנית הכוללנית (נוסף על השטחים הנדרשים לשירותי חירום, ספורט, מרחב ציבורי פתוח כלל-עירוני וכד') ייעשה כדלקמן:

1. תחושב סך ההקצאה הנדרשת ליישוב לשטחי הציבור הכלל-עירוניים על פי מפתח של 0.8 מ"ר לתושב

3 תוכנית מתאר מקומית כוללנית: להלן – "תוכנית כוללנית".

- (כולל חישוב החלק היחסי לרווחה).
2. מתוך סך ההקצאה הנדרשת יקוזזו השטחים שכבר הוגדרו לשימושים כלל-עירוניים בתוכניות מאושרות (בהנחה שהם אכן ייוותרו בשימוש זה במצב המוצע).
 3. תחושב יתרת השטח הנדרש להקצאה כלל-עירונית (סך ההקצאה פחות ההקצאה שכבר קיימת במצב המאושר – כולל חישוב החלק היחסי לחינוך ולרווחה).
 4. חלק מיתרת שטח זה יוקצה בתוכנית הכוללנית לשימושים כלל-עירוניים כפי שפורט לעיל, ויסומן בתשריט באמצעות פוליגון/ סימבול וכד'.
 5. שאר השטח (0.3 מ"ר לתושב לפחות) יועד לעתודה שכונתית/ מתחמית ויוכל לשמש הן למבני ציבור כלל-עירוניים והן לעתודה למבני ציבור רובעיים, בהתאם לנדרש. תוכנית המתאר הכוללנית תכלול הנחיות לתכנון המפורט של המתחמים השונים שהוגדרו בה, אשר יבטיחו הקצאת שטחים אלה במסגרתם.
- בתוך סך השטח הנדרש לשימושים כלל-עירוניים יש לשמור על גמישות והתאמה לצרכים ולמאפיינים הייחודיים לכל תוכנית.

הנספח הפרוגרמטי בתוכנית כוללנית:

- רמת הפירוט של הנספח הפרוגרמטי בתוכנית מתאר מקומית כוללנית עשויה להשתנות לפי גודל היישוב. בכל מקרה לא יפורטו מעונות יום, גני ילדים, בתי כנסת, מקוואות, מרפאות שכונתיות, תחנות אם וילד וכד'.
- מוצע כי תהיה אבחנה ברמת הפירוט של הנספח הפרוגרמטי בין תוכנית כוללנית ליישובים קטנים (עד 50,000 תושבים במצב קיים) לבין תוכנית כוללנית ליישובים גדולים (מעל 50,000 תושבים במצב הקיים):
- עד 50,000 תושבים: הפרוגרמה תכלול רק את המוסדות הנדרשים מעבר לרמת השירות של בית ספר יסודי.
 - מעל 50,000 תושבים: הפרוגרמה תכלול רק את המוסדות הנדרשים מעבר לרמת השירות של בית ספר על-יסודי.

הגדרת שירותי ציבור במגזר הכפרי

ישובי המגזר הכפרי כוללים בדרך כלל היקף קטן יחסית של יחידות דיוור, כאשר כל יישוב עומד בפני עצמו ונדרש לספק סף מינימלי של שירותי ציבור לתושביו.

בנוסף, ומכיוון שאספקת שירותי הציבור במרחב הכפרי מחולקת בפועל בין המועצה האזורית ובין היישובים השונים הנכללים בתחומה, מתחלקת פריסת שירותי הציבור בין היישובים השונים הכלולים באותו מרחב אזורי (קיבוצים, מושבים, יישובים קהילתיים) לבין מוקד או מספר מוקדי פעילות אזוריים של המועצה האזורית.

בעת הכנת פרוגרמה לשירותי הציבור ליישוב הכפרי יש להתייחס, בין היתר, להיבטים הבאים:

- הפריסה הגיאוגרפית של יישובי המועצה האזורית והקשרים התפקודיים ביניהם.
- מדיניות המועצה האזורית בנוגע לפיזור/ ריכוז שטחי הציבור המרכזיים בתחומה.
- מיקום מבני ציבור מרכזיים בתחום המועצה.
- מלאי שטחי הציבור הקיימים ביישוב ובסביבתו ומידת ניצולם הנוכחית והצפויה.

נוסף לכך יודגש, כי מכסות השטח שהוגדרו עבור שירותי הציבור השונים (ב"תעודות הזהות" שפורטו לעיל במדריך) תקפות גם ביחס למרחב הכפרי. ההבדל, אם קיים, יבוא לידי ביטוי בעיקר בספי הכניסה של חלק משירותים אלו במגזר הכפרי.

פועל יוצא של כל אלה הוא שבכל יישוב יידרש מענה למוסדות הציבור הבסיסיים (כגון גן ילדים ומעון יום, מבנה לצורכי פעילות קהילתית בהיקף מינימלי וכד').

שירותי ציבור נוספים הנדרשים בתחום המועצה האזורית (לעיתים יותר מאחד) הם השירותים הבאים:

- אולם רב-תכליתי/ אולם תרבות: אולם מרכזי למופעי תרבות ובידור – דגם קטן/ בינוני.
- בריכת שחייה: מגרש לבריכה פתוחה המשמשת בין השאר להפעלת קייטנות קיץ לילדי המועצה.
- תחנה לאם וילד: אחת לפחות בתחום המועצה האזורית. מספר אחיות בהתאם להנחיות המדריך.
- מרפאה: אחת לפחות.
- מגרש רזרבי למוסדות רווחה (כגון מרכז לגיל הרך או כל מוסד רווחה אחר).
- מגרש כדורגל: מגרש תקני אחד.
- מגרש כדורסל: אחד בכל יישוב שאין בו בית ספר יסודי

נספחים

נספח א'

החלטה מספר דר/5 של ועדת שרים לענייני דיור (קבינט דיור) מיום 03.06.2013

אשר צורפה לפרוטוקול החלטות הממשלה וקיבלה תוקף של החלטת ממשלה ביום 12.06.2013 ומספרה הוא 369(דר/5) הממשלה ה-33 בנימין נתניהו.

נושא ההחלטה

ייעול השימוש בקרקעות המיועדות לשימושי ציבור באמצעות עירוב שימושים.

מחליטים

בהמשך להחלטת הממשלה מס' 2873 מיום 28.1.2001 :

1) להנחות את גורמי התכנון הממשלתיים השונים לתכנן ולפעול באופן המביא לניצול מיטבי של קרקע לצרכי ציבור, לרבות באופן הבא:

א. ניצול מיטבי של קרקע יהיה ככל הניתן באמצעות שילוב תיפקודי באותו מגרש או באותו מבנה של מבני ציבור עם מבנים המשמשים למסחר, תעסוקה, מגורים או שימושים אחרים שאינם ציבוריים, תוך שימוש רצוף, במרבית שעות היממה, במבנים ובשטחים הפתוחים; והכל בהתייחס לאופי השימושים הציבוריים אל מול השימושים הסחירים.

ב. בשלבי התכנון הראשוניים של תכניות הכוללות שטחים בייעוד למבני ציבור, תיערך ככל הניתן בדיקה של אפשרויות השילוב השונות שעשויות להתאים באותו מתחם.

2) למנות ועדה בראשות מנהלת מינהל התכנון במשרד הפנים או נציגה ובהשתתפות נציגי משרד הפנים, משרד הבינוי והשיכון, רשות מקרקעי ישראל, משרד האוצר, משרד החינוך, המשרד להגנת סביבה, משרד הבריאות, החברה למתנ"סים, השלטון המקומי ונציגי ציבור שעיסוקו בתחום התכנון והאדריכלות, אשר תבחן את הצורך בעדכון תדריך תכנון להקצאת קרקע לצורכי ציבור מ-2005 (להלן: "תדריך הקצאת קרקע"), כך שיכלול הנחיות ליישום ההמלצות הכלולות בתדריך תכנון לשילוב מבני ציבור, מסחר, תעסוקה ומגורים מינואר 2011. הוועדה תגיש לממשלה את המלצותיה בתוך 6 חודשים מיום קבלת החלטה זו.

הוועדה תבחן את הצורך בעדכון תדריך הקצאת קרקע, בין היתר, בנושאים שלהלן:

א. האפשרויות השונות של עירוב שימושים סחירים בקרקעות המיועדות למבנים ומוסדות ציבוריים, תוך התייחסות לאופי השימוש הסחיר אל מול השימושים הציבוריים.

ב. השלבים הנדרשים בהליך התכנון שביאו לכך שתישקל היתכנות של עירוב השימושים השונים, וקביעת

נהלים מתאימים לבקרת ההליך ע"י מוסדות התכנון השונים.

ג. גיבוש הנחיות נדרשות להטמעת השילובים השונים במסמכי התכניות ולעריכת פרוגרמות, והאפשרות לקבוע הנחיות שונות לטיפוסי יישובים ודגמי בינוי שונים.

ד. התייחסות לספי הכניסה, התקנים ומכסות הקרקע, מספר הקומות, תקני חניה, ניצול שטח גגות, נגישות גמישה והשטחים הבנויים במוסדות הציבור השונים, כך שיאפשרו ייעול ושימוש מיטבי בקרקע באופן שיאפשר שילוב מוסדות ציבור נוספים ו/או שימושים סחירים. כל זאת, תוך התחשבות בסוגי השימוש השונים, בקבוצות אוכלוסייה ובאזורים גיאוגרפיים שונים.

3) להמליץ למועצת מקרקעי ישראל לקבוע הסדרים שיאפשרו לרשויות המקומיות לחכור קרקע מרשות מקרקעי ישראל למטרות המאפשרות שילוב שימושים באותה קרקע, לרבות מבני ציבור עם שימושי מסחה, תעסוקה ומגורים, וזאת לצורך מימוש צרכי הציבור ובהתאם לתנאים שתקבע.

נספח ב'

החלטה מספר דר/87 של ועדת שרים לענייני תכנון, בנייה מקרקעין ודיור ("קבינט הדיור")

מיום 25.07.2016, אשר צורפה לפרוטוקול החלטות הממשלה וקבלה תוקף של החלטת ממשלה ביום 11.08.2016 ומספרה הוא 1828(דר/87).

1828(דר/87). מדריך הקצאת שטח לצרכי ציבור

מ ח ל י ט י ם, בהמשך להחלטת הממשלה מס' 369(דר/5) מיום 12.06.2013, בדבר בחינת הצורך בעדכון "מדריך הקצאות קרקע לצרכי ציבור" מ-2005, במטרה להביא לייעול השימוש בקרקעות לצרכי ציבור, ובהמשך להחלטת הקבינט מיום 25.7.2016 בנושא "ייעול והסדרת עבודת הממשלה בתחום מוסדות הציבור":

- א. לאמץ את העקרונות המפורטים בעדכון "מדריך הקצאת שטחים לצרכי ציבור" (להלן: "המדריך" או "מדריך"), אשר נערך בלוי הועדה בראשות מינהל התכנון שהוקמה בהתאם להחלטה האמורה, ואשר נועד להביא לניצול מיטבי של הקרקע בצפיפויות בניה הולכות וגוברות ולעידוד ההתחדשות העירונית.
- ב. מינהל התכנון יפיץ את המדריך ויטמיע את תוכנו כולל הנחיות בנוגע לאופן יישום השימוש בו לציבור המתכננים, למשרדי ממשלה העוסקים בתכנון ו/או במימון, הקמה ותפעול מבני ציבור, לרשויות המקומיות ולמוסדות התכנון. כמו כן יעמד המדריך לעיון הציבור באתר מינהל התכנון.
- ג. בנוסף, ולצורך מימוש עקרונות המדריך ויעדיו יבוצעו הצעדים הבאים:

1. המנהלים הכלליים במשרדי הממשלה יפעלו על פי עקרונות המדריך ויעדכנו ככל הנדרש את נהלי משרדיהם (הנחיות/חוזרי מנכ"ל וכד') באופן שלא יעמדו בסתירה להנחיות המדריך.
2. יוקם צוות בראשות הממונה על התקציבים במשרד האוצר ובהשתתפות מנהלת מינהל התכנון במשרד האוצר ומנכ"לית משרד החינוך, או נציגים מטעמם, אשר יבחן את מקור המימון ואופן הקצאת התקציב הנוסף הנדרש לצורך הקמת בתי ספר בהם הוקטן שטח המגרש והוגדל מספר הקומות השכיח (בהתאם לדגמים B ו-C במדריך).
3. יו"ר מועצת מקרקעי ישראל יעלה לדיון במועצת מקרקעי ישראל תיקונים להחלטות מועצה רלוונטיות למדריך, וזאת בהתאם להמלצות "הצוות לבחינת ייעול השימוש במקרקעין עירוניים בייעוד ציבורי" (אשר הוקם בהתאם להנחיות יו"ר מועצת מקרקעי ישראל מיום 31.1.2016), ובכלל זה בנושא שילוב שימושים ציבוריים במגרשים סחירים.
4. יוקם צוות בין-משרדי בראשות הממונה על התקציבים במשרד האוצר לגיבוש הסדרים משלימים למתן מענה לצרכי ציבור, בין השאר, במקרים בהם המענה לצרכי ציבור יהיה בהקצאת שטח ציבורי בנוי.

בין היתר יבחן הצוות את מקדמי ההמרה של שטחי קרקע בשטחים מבוניים לצרכי ציבור, וכן מנגנונים נוספים כפי שימצא לנכון. המלצות הצוות יכללו, בין היתר, את פירוט ההסדרים החליפיים, התבחינים/אמות מידה בהם ניתן ליישם, אופן החישוב של התחליף לקרקע, מנגנון ההמרה מקרקע להסדר החלופי, וכן את שינויי החקיקה הנדרשים לצורך יישום כל אחד מפתרונות אלו. מובהר כי התדריך אינו מתייחס להיבטים המשפטיים הנלווים להקצאת שטח בנוי לצרכי ציבור, ובכלל זה סוגיות קנייניות, סוגיות מתחום ניהול בתים משותפים, רישום בטאבו ועוד. סוגיות אלו יוסדרו במידת הצורך במסגרת חקיקה מתאימה כאמור.

הצוות יכלול את הנציגים הבאים: הממונה על התקציבים (יו"ר), מינהל התכנון, המועצה הלאומית לכלכלה, משרדי הפנים, המשפטים, הבינוי והשיכון, רשות מקרקעי ישראל, השמאי הממשלתי, המרכז לשלטון המקומי, פורום ה-15, התאחדות בוני הארץ, איגוד השמאים.

המלצות הצוות יוגשו בתוך 8 חודשים ממועד קבלת החלטה זו.

5. באחריות כל אחד מהגורמים האחראים על יישום הצעדים שפורטו לעיל למסור דוח סטאטוס על יישום הנושאים שבאחריותו, וזאת תוך 6 חודשים מיום קבלת החלטה זו.

נספח ג'

הגדרת השימושים המותרים בייעודי קרקע לצורכי ציבור

נוסח מוצע לשילוב במסמכי התוכנית

רקע:

המרחב הציבורי ומבני הציבור תורמים לאיכות החיים בשכונה, הם משפיעים על דימוי השכונה ועל מעמדה ותפקודה במרחב העירוני, קובעים את רמת השירותים הניתנים לציבור ומספקים את צרכי האוכלוסיה הדינמיים, לאורך כל שנות קיום השכונה.

שטחי הציבור בדרך כלל ניתנים במשורה ועלולים להיות לאורך השנים בחסר או באי-התאמה לצרכים, מסיבות מגוונות וביניהן, איכלוס שכונה על ידי קבוצות אוכלוסיה בעלות צרכים שלא זהו בתכנון, שינוי בצרכי האוכלוסיה ובהרכבה לאורך זמן, מנוף להתחדשות ולמשיכת קבוצות אוכלוסיה לאזור מסויים, מענה למדיניות ממשלה או מדיניות עירונית, מענה ליוזמות חברתיות וקהילתיות הצומחות "מלמטה" או "מלמעלה", עיבוי וציפוף המרחב העירוני עליה ברמת החיים ובמגוון וכמות השירותים הנדרשים לציבור, ועוד. לכן, ביחס לשטחי הציבור, נדרשת רמת יעילות גבוהה יותר מאשר במצב הקיים, שתאפשר לרשות המקומית לתת מענה מהיר ואיכותי לצרכי הציבור.

מטרת נספח זה היא לחדד את הנוסח שרצוי לכלול בהוראה בתוכניות המתייחסת לשטחי ציבור, כך שמחד היא תותאם להוראות הדין בהיבטי הפירוט הנדרש מתוכניות מפורטת ובהיבטי דיני ההפקעות, ומאידך היא תאפשר דינמיות בשימושים ותשרת באופן הטוב ביותר את הציבור.

ההצעה מבחינה בין תוכניות באזורי בנייה חדשים לבין תוכניות נקודתיות באזורים בנויים, וכן בין שימושים "שכונתיים" לבין שימושים כלל-עירוניים.

תוכניות באזורי בנייה חדשים:

פרוגרמה לצרכי ציבור - ככלל, תוכניות באזורי בנייה חדשים כוללות רשת ענפה של שטחים לצרכי ציבור בגדלים וסוגים שונים, ונשענות על פרוגרמה לצרכי ציבור. הפרוגרמה תצורף כנספח מנחה למסמכי התוכנית, כרקע תכנוני וככלי לקבלת החלטות על ידי הוועדה המקומית. עם זאת ההוראות בהוראות התוכנית יתייחסו לשני מצבים: מגרשים גדולים לצרכים אזוריים או כלל-עירוניים, ומגרשים שכונתיים, כמפורט להלן.

מגרשים גדולים המיועדים לצרכים אזוריים או כלל-עירוניים, ייקבעו באופן ממוקד שימוש או מספר שימושים ראשיים במגרש, שאינם על דרך רשימה רחבה, ולצידם ישולבו, במידת הצורך ובאופן ממוקד, שימושים

משלימים המאפשרים גמישות והגברת יעילות השימוש בשטח.

לדוגמא: בשטח המיועד לפי הפרוגרמה לבית ספר תיכון אזורי וחטיבות ביניים, ייקבע בתוכנית השימוש העיקרי ולצידו שימושים משלימים המאפשרים גמישות, כגון: "מבני חינוך ומוסדות קהילתיים, שתכליתם מתן מענה לצרכים כלל-עירוניים ומקומיים".

בכל המגרשים האחרים תיקבע רשימה רחבה של שימושים המשרתים בעיקר את השכונה, כגון: "מבנים לצרכי חינוך, תרבות, ספורט, בריאות, דת, קהילה, רווחה, דיור ציבורי לקשישים, מעון למגורי אנשים בעלי מוגבלויות, מחסני חירום, שיטור קהילתי, תחנות מקומיות לכיבוי אש, ומשרדי רשות מקומית".

מגורים להשכרה, מעונות סטודנטים, כמו גם שימושים בעלי אופי סחיר דוגמת "דיור מוגן" לא ייקבעו במסגרת ה"סל" הרחב של השימושים, אלא יצוינו באופן ספציפי במגרש כשימוש ראשי המשולב בשימושים משניים, למשל: "דירות להשכרה ומבני חינוך וקהילה".

תוכניות נקודתיות באזורים בנויים:

בתוכנית נקודתית במרקם בנוי, שבחנה את המגרש הציבורי באופן ספציפי, ייקבעו באופן ממוקד שימוש או מספר שימושים משולבים במגרש, כך שתושבי האזור יוכלו לזהות את השימושים הצפויים במגרש, במידת ודאות גבוהה יחסית, לדוגמא: "מבני חינוך, רווחה, ומוסדות קהילתיים", או "בנייה להשכרה ומבני חינוך", או "תחנת כיבוי אש מקומית ושיטור קהילתי".

חשוב לציין, כי המתווה לעיל קובע נוסח עקרוני, אשר סטייה ממנו במקרים המתאימים אפשרית, בכפוף לבחינת הצורך המיוחד, כפי שיפרט וינמק מוסד התכנון.

נספח ד'

"מדדי אצבע" דמוגרפיים לפי שיוך מגזרי וסוגי יישובים

מבלי לגרוע מן הצורך בבחינה שיטתית של אוכלוסיית היעד בתוכנית ושל מאפייניה הדמוגרפיים בהתאם להנחיות המפורטות שפורטו לעיל בפרק ב' (פרוגרמה לצורכי ציבור), ייתכנו מצבים שבהם לא ניתן לערוך את הניתוח הפרטני לתוכנית.

לצורך זה מפורטים להלן מספר "מדדי אצבע" דמוגרפיים, הכוללים גודל שנתון וגודל משק בית "אופייניים" לקבוצות אוכלוסייה שונות (בהתאם לשיוך מגזרי וכד'). מטרת הטבלה היא לסייע בהכוונה ראשונית של המאפיינים הדמוגרפיים, וכן לסייע במקרים שמסיבה כלשהי לא ניתן לערוך בהם את הניתוח הדמוגרפי הפרטני לתוכנית.

עם זאת, יודגש כי גם בעת שימוש באחד מהמדדים המוצעים בטבלה יש לבחון את מידת התאמתו לתוכנית על בסיס המידע הקיים בנוגע לאופי האתר או היישוב והאוכלוסייה החזויה באתר זה.

"כללי אצבע" דמוגרפיים לפי מגזרי אוכלוסייה וסוגי יישובים (במתחם חדש¹):

שיוך מגזרי/ סוג יישוב מגזר יהודי:	גודל משק בית	גודל שנתון
תוכנית במתחם חדש הכוללת תמהיל מגוון של גודלי ² דירות (יותר מ-20% "דירות קטנות") ³	3.2	2.0%
תוכנית במתחם חדש ¹ הכוללת בעיקר דירות גדולות (20% ומטה "דירות קטנות")	3.5 (לצורך חישוב שנתוני גילאים 0-12 בלבד) ⁴	2.1% (לצורך חישוב שנתוני גילאים 0-12 בלבד) ⁴
יישוב כפרי/קהילתי	3.7	2.2%
מגזר דתי לאומי	4.0	2.5%
מגזר חרדי	5.0	3.0%
מגזר אחר:		
מגזר דרוזי	4.0	2.5%
מגזר ערבי	4.2	2.6%
מגזר בדואי	4.5	2.8%

1 בתוכניות במרקם בנוי, גודל משפחה ממוצע בכל מגזרי האוכלוסייה קטן מהאמור בנתונים בטבלה ויש לבחון כל מקרה לגופו.
2 היקף הדירות הקטנות בתוכנית הוא אחד מהגורמים המרכזיים המשפיעים על תמהיל האוכלוסייה במקום: ככל שכמות הדירות הקטנות בשכונה גדלה, גובר הסיכוי לכך שהשכונה תתאכלס לא רק במשפחות צעירות אלא גם במשקי בית של בודדים, אזרחים ותיקים, משפחות חד-הוריות וכד'.

3 "דירות קטנות" כהגדרתן בסעיף 63 לחוק התכנון והבנייה.
4 לצורך חישוב שנתוני מעונות יום/ גני ילדים/ בתי ספר יסודיים בלבד.

הפקעות לצרכי ציבור בחוק התכנון והבניה, התשכ"ח - 1965

להלן נוסח סעיף 188 לחוק התכנון והבניה:

פרק ח': הפקעות	188.	(א) מותר לוועדה המקומית להפקיע על פי חוק זה מקרקעין שנועדו בתכנית לצרכי ציבור.	מטרת ההפקעה (תיקון מס' 103 הוראת שעה), תשע"ה-2015
		(ב) "צרכי ציבור", בסעיף זה - כל אחד מאלה: דרכים, גנים, שטחי נופש או ספורט, שמורות טבע, עתיקות, שטחי חניה, שדות תעופה, נמלים, מזחים, תחנות רכבת, תחנות אוטובוסים, שווקים, בתי מטבחיים, בתי קברות, מבנים לצרכי חינוך, דת ותרבות, מוסדות קהילתיים, בתי חולים, מרפאות, מקלטים ומחסים ציבורים, תחנות משטרה ותחנות שירות לכיבוי אש, מיתקני ביוב, מזבלות, מיתקנים להספקת מים וכל מטרה ציבורית אחרת שאישר שר האוצר לענין סעיף זה.	(תיקון מס' 101 תשע"ד-2014)

להלן פירוט המטרות הציבוריות שהתווספו עד כה לרשימה זו (בהתאם לסעיף 188(ב)):

המטרה הציבורית	ילקוט פרסומים / קובץ תקנות	עמוד	הערות
1 דיור בהישג יד להשכרה	ק"ת 7435 התשע"ה, 2014 (תיקון ב-2016)	56	הוגדרו בתקנות ק"ת 7715, מיום 22.09.16 כצורכי ציבור לעניין סעיף 62א (1א) (5) ו- (6).
2 מתקנים לטיפול בפסולת	י"פ 6464, התשע"ב, 2012	6075	הוגדרו בתיקון 101 לחוק כצורכי ציבור (מתקני תשתית מקומיים) בסעיף 62א (א) (3)
3 מתקנים לתחזוקה וניהול רכבת קלה	י"פ 5355, התשס"ה, 2004	954	
4 מעון למגורי אנשים עם מוגבלות	י"פ 5316, התשס"ד, 2004	3465	הוגדרו גם בתקנות קת 7715, מיום 22.09.16 כצורכי ציבור לעניין סעיף 62א.
5 מעונות סטודנטים	י"פ 5312, התשס"ד, 2004	3349	הוגדרו גם בתקנות קת 7715, מיום 22.09.16 כצורכי ציבור לעניין סעיף 62א (1א) (5) ו- (6)
6 מגרשים להשתלמויות נהיגה	י"פ 5197, התשס"ג, 2003	2864	

המטרה הציבורית	ילקוט פרסומים / קובץ תקנות	עמוד	הערות
7 בתי משפט ומשרדים ראשיים של רשויות מקומיות	י"פ 4424, התשנ"ו, 1996	3869	הוגדרו גם בתקנות קת 7715, מיום 22.09.16 ציבור לעניין סעיף 62א.
8 מתקני תקשורת של בזק	י"פ 4045, התשנ"ג, 1992	2	הוגדרו בתיקון 101 לחוק גם כצורכי ציבור (מתקני תשתית מקומיים) בסעיף 62א (א) (3)
9 שכונות מגורים לצורך קליטת עליה	י"פ 3870, התשנ"א, 1991	2247	
10 תחנות משטרה וכיבוי אש	י"פ 2949, התשמ"ג, 1983	2597	הוגדרו בתיקון 101 לחוק גם כצורכי ציבור בסעיף 62א (א) (3) והתווסף לצרכי ציבור לפי סעיף 188
11 בתי אבות מוסדות הכוללים יחידות סיעודיות לקשישים מעונות דיור מוגן לקשישים	י"פ 2842, התשמ"ב, 1982	2631	בתי אבות הוגדרו גם בתקנות ק"ת 7715, מיום 22.09.16 כצורכי ציבור לעניין סעיף 62א. בית דיור מוגן הוגדר בתקנות 7715, מיום 22.09.16 כצורכי ציבור לעניין סעיף 62א (1א) (5) ו- (6)
12 תחנות מוניות	י"פ 2519, התשל"ט, 1979	1098	
13 מחסן חירום של רשות מקומית	י"פ 2479, התשל"ט, 1978	191	הוגדר בתיקון 101 לחוק כצורכי ציבור בסעיף 62א (א) (3)