

תכנית אב/ ים רובע תלפיות המתחדש

נספח מס' 2

פרוגרמה למבני ציבור

יולי 2020, עדכון יולי 2021

19/10/2021



500 מ

3.....	<u>מבוא</u>	.1
4.....	<u>רקע תכנוני-פרוגרמתי</u>	.2
5.....	<u>עקרונות התכנון הפרוגרמתי</u>	.3
6.....	<u>הנחות עבודה פרוגרמתיות</u>	.4
7-8.....	<u>עיקרי הפרוגרמה - צרכים שכונתיים</u>	.5
9-11.....	<u>סל צרכים ושירותים כלל עירוניים</u>	.6
12-13.....	<u>"מפתחות" להקצאת שטחי ציבור בנויים (הפרשות מבונות)</u>	.7
14-16.....	<u>הנחיות לפריסת שירותי הציבור במתחמים – טבלה</u>	.8
17-18.....	<u>הנחיות לפריסת שירותים בשב"צ – תשריט</u>	.9
19.....	<u>הנחיות לתכנון מפורט של שטחי ציבור בנויים (הפרשות מבונות)</u>	.10
20.....	<u>שלביות ביצוע</u>	.11
21-26.....	<u>נספחים</u>	.12



הנספח הפרוגרמתי לתכנית האב להתחדשות אזור התעשייה תלפיות נועד להבטיח את אספקת שירותים הציבוריים הנדרשים מבחינת היקף, פריסה מרחבית, אופי הבינוי וההקצאה וכן קובע את התנאים הפרוגרמטיים למימוש התכנון והביצוע.

הנספח מציג את תפיסת העבודה הפרוגרמטית שהותאמה לתכנית, את עקרונותיה והנחותיה, ומספק סט הנחיות להקצאת קרקע ושטחים מבונים עבור שירותי הציבור שידרשו בכל יוזמה תכנונית שתנבע מתוכנית זו.

בנוסף, נועד הנספח לספק כלי ליצירת וודאות ושקיפות, לצד גמישות תכנונית עבור מתכננים, יזמים, גורמי מקצוע ומקבלי החלטות בעירייה וכן ציבור התושבים, דיירים עסקיים ובעלי עניין אחרים הפועלים במרחב ומושפעים מפיתוחו. כל זאת בכדי ליעל את תהליכי התכנון והתיאום ולייצר תקשורת בהירה ועניינית בכל הנוגע להקצאות לצרכי ציבור בתחום התכנית.

הפרוגרמה לשירותי ציבור נערכה עבור אוכלוסייה עתידית שתתגורר בעד כ-8,600 יחידות דיור - הרף העליון למימוש התכנית בהתאם לניתוח "כושר הנשיאה" של המרחב מבחינה ציבורית. ניתוח זה בוצע בהתייחס למאפייניו הייחודיים של האזור מבחינה תכנונית-פיזית, שמאית-כלכלית, ולאחר תיאום הדוק עם גורמי המקצוע בעירייה. במסגרת זו דויקו מכלול הצרכים וההנחיות לחישובם, אופן הפקעת קרקע ציבורית ייעודית ו"הפרשות מבונות" (הקצאת שטחי רצפה ציבוריים במבנים בייעוד שאינו ציבורי) והוגדרו סוג והיקף השירותים שידרשו לאזור ברמה השכונתית והעירונית כאחד - כיאה למרכז עירוני ראשי לדרום העיר המיועד לשלב מגוון שימושים, תכליות ותפקודים תעסוקתיים, מסחריים, תרבותיים ואחרים לצד מגורים בהיקף גדול.

תכנית האב הנוכחית לאזור תלפיות מהווה המשך לתכנית האב הקיימת משנת 2013. רובע תלפיות, הידוע כ"אזור התעשייה תלפיות", שינה את פניו בשנים האחרונות עם נדידתם של רוב שימושי התעשייה לשכונות פריריאליות ולאזורי תעשייה בערים אחרות. מרחב התכנית, המתפרש על כ-1000 דונם, מוקף בשכונות מגורים ומשמש היום ברובו לעסקי מסחר, מלאכה, מוסכים ומשרדים.

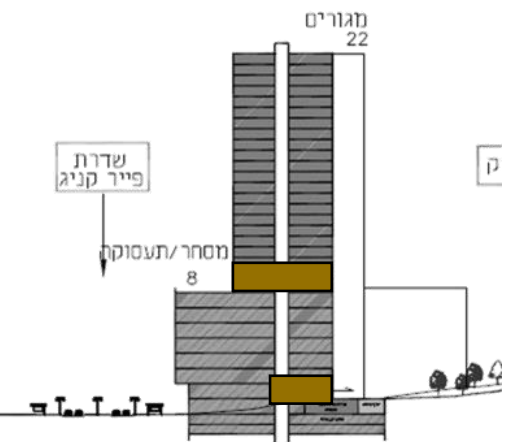
תכנית ההתחדשות לאזור תלפיות נולדה לנוכח מצוקת הקרקעות הפנויות לפיתוח בירושלים, ובמיוחד בשכונות הדרומיות. זו הובילה את קברניטי העיר לפעול לקידום תהליכי התחדשות מאסיביים במקום. בהתאם לכך, התכנית מיועדת לייצר מסגרת תכנונית לפיתוחו של מרכז עירוני ראשי בדרום העיר, שיספק מענה ארוך טווח לצורך בתוספת שטחי מגורים, שטחי מסחר, תעסוקה, מלאכה ושירותים נלווים עבור מרחב דרום העיר. אלפי יחידות הדיור המיועדות לאזור, כמו גם אופיו המרכזי ותפקידו העירוני של הרובע, היוו את הבסיס להכנת הפרוגרמה לתכנית.

הפרוגרמה נעשתה לקיבולת של 8,660 יח"ד בהתאם לכושר הנשיאה המקסימלי שהוגדר ופורט בתהליך העבודה, תחת העקרונות הבאים:

- 1. תכנון עודף לצרכים כלל עירוניים** - הפרוגרמה כוללת תכנון מענה לשירותי ציבור בהיקף עודף, בעיקר בכל הנוגע לשירותים כלל עירוניים שאינם "מחויבים" בפרוגרמות סטנדרטיות.
- 2. אספקה עצמית של כל הצרכים הצפויים** מהתכנית בתחומה, ללא הישענות על מוסדות קיימים ו/או מתוכננים במרחב.
- 3. להוות "משענת לנשענים"** - אספקת שירותים הקיימים והמקודמים בתחום התכנית והמשרתים שכונות / אוכלוסיות מחוץ לתחומה, ימשיכו לשרת אוכלוסיות אלה ללא הפרעה* (להרחבה בנספח א').
- 4. ניצול קרקע יעיל ומקסימאלי של השטחים** הציבוריים המאושרים, באמצעות פיתוח מוסדות בצפיפות גבוהה ביחס למקובל במדריך הארצי (2018) ובהתאם לאופיו המתוכנן של האזור ולסטנדרטים ייעודיים שתואמו עם העירייה.

5. שימוש מוגבר ב"הפרשות מבונות" כחלופה משמעותית להקצאת קרקע ייעודית לצרכי ציבור, לרבות לצרכי חינוך וחלק מבתי הספר. (המחשות לדוגמא בנספח ב').

6. תכנון גמיש הכולל הפעלת מנגנוני "המרה" בסוגי ההקצאה הציבורית, ובכלל זה: המרה בין כיתות ביה"ס על-יסודי לכיתות יסודי בין תחום התכנית וסביבתה ויצירת "סלי" מוסדות/שירותים שידרשו במקבצים גיאוגרפיים מוגדרים ו/או שיהיו נתוני להתאמה לכל פרויקט בהתאם למיקומו, אופיו האדריכלי והתפקודי.



המחשה: הפרשות מבונות מסוגים שונים



המחשה: שילוב שימושים ציבוריים, מסחרים ומגורים – פרויקט השוק הסיטונאי, ת"א

* הפרוגרמה לא כללה שירותים אלה מתוך כוונה שיאפשרו המשך שירות עבור ציבור המשתמשים הקיים. עם זאת, לא מן הנמנע שבעתיד יותאמו הצרכים בהתאם למציאות המתהווה. התאמות שכאלה, אם וכלל שיהיו, יעשו בתיאום מלא עם מחלקת מדיניות תכנון עיר בעירייה ו/או הגורמים העירוניים הרלבנטיים.

להלן עיקרי הנחות העבודה שהובאו בחשבון בפרוגרמה. הנחות אלה, שתואמו עם העירייה, נועדו להבטיח מענה מתאים לצרכי התכנית לאורך זמן.

הנחות אוכלוסייה (ביקוש):

- קיבולת מגורים: **8,660 יחידות דיור**
- גודל משק בית ממוצע: **3.5 נפשות***
- גודל שנתון תלמידים: **2.0%***
- היקף אוכלוסייה: **30,300 נפש***
- מס' ילדים (0-17) ממוצע בשנתון: **606**
- אחוז בני +70: **12.7%**
- אחוז דתיים (לא חרדי) - **50%**

הנחות למענים ציבוריים (היצע):

- מספר תלמידים ממוצע בכתה: **27 בממוצע**
- צפיפות בינוי של בתי ספר תאפשר בינוי לפי דגם צפוף יותר של **0.23 דונם לכיתה**, ובשטח שלא יפחת מ-3 דונם לבי"ס X. כך בי"ס יסודי בן 18 כתות יצריך 4.2 דונם (ולא 5.4 דונם כמקובל במדריך לפי דגם C). בי"ס 12 כתות יצריך 3 דונם כשטח מינימלי (ולא 2.8 ע"פ התחשיב).
- מרבית הגנים והמעונות ישולבו כהפרשה מבונה (עם חצרות צמודות).
- תתאפשר הקמת בתי ספר יסודיים כחלק מהפרשה מבונה עם שימושים נוספים של מגורים/תעסוקה, בכפוף לאישורים המתאימים.

* גודל משק הבית וגודל שנתון התלמידים הממוצעים תואמו עם הרשות המקומית ונועדו למטרת חישוב הצרכים הפרוגרמטיים בלבד. אין להסיק מכך על היקף ותמהיל האוכלוסייה לצרכים אחרים.

5. עיקרי הפרוגרמה: צרכים שכונתיים - החינוך

פתרונות אפשריים	פתרונות בשימוש מעורב (הפרשה מבונה)			פתרונות בקרקע ייעודית (מינימום)		סך הביקוש			ייעוד	נושא
	חצרות	שטח מבונה (מ"ר)	יח'	שטח ייעודי (ד')	יח'	שטח (ד')	מוסדות	יח'		
מעונות יום ברובם (עד 40 כתות) ינתנו בהפרשות מבונות. יחידה מינימאלית תכלול 3 כתות מעון בשטח של כ-440 מ"ר בנוי ו-305 מ"ר חצרות. לכל הפחות 6 כתות מעון יבנו בשטח ציבורי ייעודי (אפשרי עם מוסד ציבורי אחר).	3965	5880	40	2	6	15	15	46	מעונות יום	חינוך
גני ילדים ברובם ינתנו בהפרשות מבונות. מומלץ לשלבם כאשכולות של 2 גנים לכל הפחות (בין היתר כדי לאפשר היתכנות פיזית-תכנונית, כלכלית ותפעולית לפיתוחם ופעילותם). שטח כל כתת גן יעמוד על 130 מ"ר לכתה + 175-200 מ"ר חצר. בשטח ייעודי ישולבו כתות באשכולות, בבניה בקומות ותוך ניצול קרקע מיטבי. מומלץ לבחון אפשרות לשילוב היקף גדול יותר של כתות גן בשטחים ייעודיים באמצעות הגדלת צפיפות הבינוי בקרקע (בניה ב-3 קומות ויותר).	9625	7150	55	3	6	23	15	61	גן	
הקצאת כיתות ביה"ס יסודי בשב"צ ניתנו בעודף ביחס לפרוגרמה הנדרשת עקב הנחיית ההמרה בין כיתות ביה"ס יסודי בתחום התכנית לכיתות על יסודי בתחום העיר.			54	33.6	270-288	31.1	11	135	יסודי	
			0	9.4	30-72	54	4	135	על יסודי	
מלוא המענה ניתן בשטחים החומים. בהתאם להנחיית העירייה גודל כיתה חושב לפי 0.3 ד' או בשילוב במסגרת בי"ס רגילים		0	0	3.6	12	2.3	1	10	יסודי ח"מ	
המענה ינתן ברחבי העיר בתמורה לכיתות המומרות של כיתות ביה"ס יסודי. גודל כיתה לפי 0.3 ד'.		0	0	0	0	4.5	1	15	על-יסודי ח"מ	
	13,590	13,030		40.1					סה"כ	



הרשות לפיתוח ירושלים



5. עיקרי הפרוגרמה: צרכים שכונתיים – תרבות, רווחה, בריאות ודת

5. עיקרי הפרוגרמה: צרכים שכונתיים – תרבות, רווחה, בריאות ודת

נושא	ייעוד	סך הביקוש			פתרונות בקרקע ייעודית (מינימום)		פתרונות בשימוש מעורב (הפרשה מבונה)		פתרונות אפשריים
		יח'	מוסדות	שטח (ד')	יח'	שטח ייעודי (ד')	יח'	שטח מבונה (מ"ר)	
רווחה	מחלקה לשירותים חברתיים	1		0	0	1	300	שלוחה אחת של לשכת הרווחה בגודל של 300 מ"ר	
	מרכז יום לקשיש מוגבלים - מספר משתתפים	69 תשושים	1	1.5	0	1	770	מרכז בינוני בין 60-90 תשושים	
	מרכז יום לקשיש תשושים - מספר משתתפים		8	1	0	1	260	מרכז קטן עד 15 מטופלים	
תרבות	מרכז תרבות וקהילה	1	1	0	0	1		מרכז בינוני אחד בשטח של בין 7,500-5000 מ"ר. 4 מרכזים בינוניים בגודל של 400 מ"ר כ"א ישולבו בשב"צים עם מוסדות ציבור אחרים	
	מועדון נוער / ת. נוער	1700 משתמשים	4	0	1	3		מועדון אחד ישולב בשטח ציבורים סמוך לבי"ס ולפארק המסילה. היתר ישולבו בבתי ספר על-יסודיים ואו מרכזים קהילתיים	
בריאות	תחנה לבריאות המשפחה	12 אחיות	4	0	0	4	800	4 מוסדות של 3 אחיות לכל תחנה בינונית בגודל של 200 מ"ר	
	מרפאה שכונתית	10 מרפאות		0	0	10	3,000	10 מרפאות בינונית בשטח של 300 מ"ר כל אחת	
שירותי דת	בתי-כנסת	20*		0	2	1,260	6,300	עיקר בתי כנסת ישולבו כהפרשה מבונה. כמות בתי הכנסת (20) מובאת כהערכה בלבד ואיננה מהווה הנחיה כלשהי. ההנחיה נוגעת להיקף המ"ר הבנוי הנדרש. בנוסף, מומלץ ליעד שטח ציבורי ל-2 בתי כנסת גדולים (500-1000 מ"ר לפחות) ובלבד שיהיה במגרשים קטנים או ביתרות שאינן פוגעות בפוטנציאל הבינוני של בתי ספר ומוסדות גדולים אחרים. מומלץ לשלב עם שירותים נוספים (גן, מעון וכד').	
	מקוואות	5		0	0	5	325	לפי 65 מ"ר למקווה	
ספורט	מגרש כדרוגל	1		12	0	1		מגרש אחד בעבור 20,000 תושבים ולא יותר ממגרש כדרוגל 1 לשכונה	
	בריכת שחייה	1		2	0	1	1,000	1000 מ"ר בעבור בריכה מקורה	
	מקבץ מגרשי טניס	1		2.8	0				
חירום	משטרה תחנה קטנה	1		3.5	0	1		תחנה קטנה - 1,500 מ"ר + חצר או מגרש בן 2 ד' ל-15,000-40,000 תושבים	
	מד"א תחנה בינונית	1		2	0	1		תחנה בינונית - במגרש בן 2 ד' ל-15,000-40,000 תושבים;	
	תחנת כיבוי אש בינונית	1		3.37	0	1		תחנה בינונית - 370 מ"ר + סככה במגרש בן 3 ד' ל-30,000-60,000 תושבים;	
כלל עירוני	שירותים כלל עירוניים			21.1				השירותים הכלל העירוניים ניתנו בהתאם להנחיות העירייה ועומדים על סך 40,000 מ"ר, בכדי למנוע כפילויות התכנית תיתן למענה הנדרש שהתקבל מהעירייה	
סה"כ שירותים נוספים							1,660	14,755	0
סה"כ כולל חינוך							15,250	27,785	40.1

תחת תפקידה המיוחד של התכנית והאזור, ניתן דגש מיוחד בפרוגרמה לצרכים כלל עירוניים. צרכים אלה, המפורטים בפרק זה, מבוססים על מידע שנאסף ממחלקות העירוניות השונות, אשר הגדירו את מכלול הצרכים הרצוי לאזור.

סוג	תוכן	שטח רצוי (מ"ר)	מספר מוקדים רצוי מסוג זה	הנחיות תכנון
תרבות	מוסד תרבות לאמנויות לילדים ונוער/ שלוחה של אגף הנוער של מוזיאונים	2000-3000	2 עד 3	עדיפות לשטח בבניין שסמוך לבתי ספר, או בתוך בית ספר. אפשר לצרף 2-3 מוקדים למתחם אחד ולעדכן שטחים בהתאם, אפשרות למיקום חלקי בתת קרקע, נדרש אולמות אודיטוריום וחלל חזרות, גישה לרכב לרכבי חרום וציוד.
	מדיהטק- עם דגש על נוער, כולל ספרייה, אולמות אודיטוריום, חללי תצוגה וכיתות לימוד	2000-4000	1	גישה לרכב לרכבי חרום וציוד, אולמות אודיטוריום ל 300-600 מקומות, אפשרות למיקום חלקי בתת קרקע (בעיקר אולמות)
	סטודיואים לאמנים/לאנשי עיצוב תעשייתי/ עיצוב קרמי	600-1200	1 עד 2	חזית חוץ אחת לפחות. אין משמעות לקומה בבנין, כולל מרתף. אפשרות הכנסת/ הוצאת ציוד כבד באופן שוטף. גישה נוחה לפינוי אשפה, אוורור ותאורה טבעיים.
	חללי חזרות -מרכז לקבוצות יוצרים בתחום המחול/תיאטרון/ קרקס/ ביינתחומי	800-1200	1	לפחות חזית חוץ אחת. ריחוק ממוקדי רעש ע"י מיקום בקומה גבוהה ממפלס הרחוב או חזית עורפית. אפשרות הכנסת והוצאת ציוד באופן שוטף. אפשרות למיקום חלקי בתת קרקע, נדרשים אולמות אודיטוריום וחלל חזרות, גישה לרכב לרכבי חרום וציוד. חללי חזרות בגדלים שונים ללא עמודים בגדלים של 60-200 מ"ר.
	מרכז מופעים- הכולל Black box ואולמי הופעות אודיטוריומים	2000-4000	1	חללים רבועים או מלבנים ביחס שלא יעלה על 60/40 (אורך/ רוחב)קומה שלמה עם מינימום עמודי תמיכה וללא קירות תומכים. גובה תקרה מינימלי 6 מ'. מיקום בקומת קרקע או קומת מסד. גישה נוחה לרחוב ואפשרות העמסת ופריקת ציוד מרכב מסחרי. גישה נוחה לקהל ואפשרות פינוי מהיר לעמידה בתנאי רישוי. אפשרות גישה לרכבי חירום וציוד. פתרונות בניה אקוסטיים על מנת למנוע רעש במקרה של קרבה למגורים. שימוש במרתף מותר ובלבד שעומד בכל ההנחיות לעיל.
	בית למוסד תרבות \ מרכז תרבות רב תחומי	6,000-10,000	2	מגרש מפולס ומישורי ככל הניתן. גישה לרכב מחזית אחת לפחות. רצוי לשלב כמבנה עצמאי במידת האפשר, ולהבטיח חזית/בינוי בעלת נוכחות
	מנהל קהילתי	6,000-10,000	1	מגרש מפולס ומישורי ככל הניתן. גישה לרכב מחזית אחת לפחות. רצוי לשלב כמבנה עצמאי במידת האפשר, ולהבטיח חזית/בינוי בעלת נוכחות
	מוזיאון קטן עם סיפור מקומי/ מוסד תרבות	350-600	3 עד 4	חלל אחד רבוע או מלבני ביחס שלא יעלה על 60/40 (אורך/ רוחב) קומה שלמה עם מינימום עמודי תמיכה וללא קירות תומכים. גובה תקרה מינימלי 6 מ'. מיקום בכל קומה, למעט מרתף ועם עדיפות לקוטמת קרקע / קומת מסד. גישה נוחה לרחוב ואפשרות העמסת ופריקת ציוד מרכב מסחרי. גישה נוחה לקהל ואפשרות פינוי מהיר לעמידה בתנאי רישוי. קיבולת 100 איש לכל הפחות על פי כללי רישוי עסקים. אפשרות גישה לרכבי חירום וציוד. ריחוק ממתחמי מגורים או שימושים רגישים לרעש. שימוש במרתף מותר ובלבד שעומד בכל ההנחיות לעיל.



הרשות לפיתוח ירושלים

מ. מולח אדריכלים
J. MOLHO ARCHITECTS



AVIV AMCG
ARCHITECTURE & CONSULTING IN JERUSALEM

6. סל צרכים ושירותים כלל עירוניים – רווחה, בריאות, קהילה וספורט

סוג	תוכן	שטח רצוי (מ"ר)	הנחיות תכנון
רווחה	לשכת הרווחה	600	במיקום נגיש לתחנות רק"ל. ניתן לשלב עם שירותי רווחה נוספים בהתאם להנחיות העירייה.
	שירותי תעסוקה	300	במיקום נגיש לתחנות רק"ל. ניתן לשלב עם שירותי רווחה נוספים בהתאם להנחיות העירייה
	האב קליטה דרומי	500	במיקום נגיש לתחנות רק"ל. ניתן לשלב עם שירותי רווחה נוספים בהתאם להנחיות העירייה
	מרכז למניעת אלימות	600	במיקום נגיש לתחנות רק"ל. ניתן לשלב עם שירותי רווחה נוספים בהתאם להנחיות העירייה
	מועדונית לילדים	200	בהתאם להנחיות העירייה
	מעון יום	1000	בהתאם להנחיות העירייה
	מרכז יום לקשיש	1000	בנוסף לזה הנדרש לצרכים שכונתיים. ניתן לשלב בניהם למרכז אחד גדול. אופן שילוב השירות יתואם מראש עם מחלקת מדיניות תכנון עיר או גורם רלבנטי אחר בעירייה
	מרכזים עירוניים למשפחות/ילדים/נוער	1000	בהתאם להנחיות העירייה
	מרכזים עירוניים למשפחות/ילדים/נוער	1000	
	דירות רווחה	3000	כ-30 דירות מגורים (-כ-100 מ"ר כ"א) לאוכלוסיות המטופלות על יד-המחלקה לשירותים חברתיים: דיור בקהילה לאוכלוסיות שונות, קשישים, עולים וכדומה
בריאות	טיפת חלב	300	בזיקה למגורים ואו למוסדות חינוך לגיל הרך
	מרכז לגיל הרך	1000	במיקום נגיש. בזיקה למגורים ו/או למוסדות חינוך לגיל הרך. בהתאם להנחיות העירייה
ספורט	אולם ספורט	1500	מרכז ספורט יבנה בשכבות כך שהבריכה הינה במפלס הקרקע ומעליה אולם ספורט ושאר הפונקציות במפלסים הנוספים. בהקצעת קרקע ייעודית נדרש שטח בגודל של כ-5 ד'. בהפרשה מבונה יש להבטיח אספקת שטחי חוץ בהיקף שלא יפחת מן המצוין ובתיאום עם מחלקת מדיניות תכנון עיר.
	5 חדרי סטודיו	100 כ"א	
	ג'ימבורי	150	
	בריכת שחייה	1000	
	טריבוונה	25/33 מ'	
	אולם מתקני נינגה		
שטח נופש	400		

סוג	תוכן	שטח רצוי (מ"ר)	הנחיות תכנון
שיטור ואכיפה	משל"ט האגף	600	מבנה בשטח של 1,500 מ"ר ב-2 קומות + 300 מ"ר שטח תפעולי לחניות ומחסנים. ניתן לשלב בשטחים סחירים ככל שאלה מתאימים. מומלץ לתעדף שילוב שירותים אלה במתחם התעשייה והמלאכה (מתחם 16) במידת האפשר. אופן שילוב השירותים יתואם מראש עם מחלקת מדיניות תכנון עיר או גורם רלבנטי אחר בעירייה.
	מרחב אורנים	300	
	סיוור ואכיפה כולל יחידת המכולות	300	
	יחידת שילוט ומבצעים	300	
	שטח תפעולי	300	
תבאורה	אגף תבאורה	400	מבנה בקומת הקרקע עם 2 כניסות נפרדות בשטח של 400 מטר בקצה השכונה מרוחק ממגורים עם יציאה מהירה לכביש ראשי ונגיש לכניסה ויציאה של משאיות עבור נפת דרום א' ודרום ב' (כיום במבנה גנים עירוניים). מומלץ לתעדף שילוב שירותים אלה במתחם התעשייה והמלאכה (מתחם 16) במידת האפשר. אופן שילוב השירותים יתואם מראש עם מחלקת מדיניות תכנון עיר או גורם רלבנטי אחר בעירייה.
שפ"ע	אגף שפ"ע	200	שטח של 100 מ"ר עבור נפת גננות של איזור תלפיות + שטח תפעולי של 100 מ"ר למחסנים וחניות (כיום במבנה יביל). מומלץ לתעדף שילוב שירותים אלה במתחם התעשייה והמלאכה (מתחם 16) במידת האפשר. אופן שילוב השירותים יתואם מראש עם מחלקת מדיניות תכנון עיר או גורם רלבנטי אחר בעירייה.
מינהלת	מינהלת רובעים	200	שטח של כ-200 מ"ר עבור מינהלת רובע דרום ומינהלת רובע אורנים – משרדים ללא קבלת קהל (כיום יושבים בנכס שכור באחזור התעשייה תלפיות). מומלץ לתעדף שילוב שירותים אלה במתחם התעשייה והמלאכה (מתחם 16) במידת האפשר. אופן שילוב השירותים יתואם מראש עם מחלקת מדיניות תכנון עיר או גורם רלבנטי אחר בעירייה.

7. מפתחות להקצאת שטחי ציבור בנויים (הפרשות מבונות)

כך, נוצר מעין "תעריף" להפרשות ציבוריות שיופעל בכל יוזמה
תכנונית באמצעות הכפלתו במספר יח"ד המוצע במסגרתה
(לדוגמא ראה נספח ד').

בכדי להבטיח מענה בפועל של השירותים הדרושים, כל יוזמה
תכנונית תבחן גם אל מול הצרכים הנדרשים בפועל במתחם
הגיאוגרפי בה היא נמצאת. באופן זה, היקפי ההפרשה המבונה
ישמרו בכללותם, אך הרכב סוגי השירותים, סוגי המוסדות ואופן
שילובם בפרויקט יבחן בהתאם לצרכים המתהווים והמשתנים, כפי
שיוגדר על-ידי מחלקת מדיניות תכנון עיר בעת הכנת התכנית.

יודגש כי המפתח לא כולל שירותים שמיועדים להשתלב בקרקע
ציבורית ייעודית (בתי ספר וחלק מהגנים והמעונות) וגם לא כולל את
השטחים עבור ביה"ס המיועדים להיבנות כ"הפרשה מבונה"
במתחמים ספציפיים (כמפורט בסעיף 8).

רשימת השירותים הציבוריים הרחבה שתוארה לעיל (סעיפים 5 ו-6),
מצריכה הישענות מוגברת על הפרשות מבונות. לפיכך, ובכדי לספק
מענה פרוגרמטי אפקטיבי ליוזמות שיקודמו תחת תכנית זו, גובש
מנגנון של "מפתחות להקצאה בהפרשות מבונות". שנועד לאפשר:

1. מענה הולם לשירותי הציבור בכל אזור בתחום התכנית, תוך
גמישות תכנונית רחבה ככל הניתן.

2. הגדרת אמת מידה אחידה, שיויונית וידועה מראש לדרישות
הפרוגרמטיות שידרשו במסגרת יוזמות הפיתוח השונות.

באופן זה ה"מפתחות" המתוארים להלן עשויים להקל על (ואף לזרז)
תהליכי התאום והתכנון – הן מצד היזם והן מצד גורמי העירייה.

המפתחות מסופקים כאינדיקציה להיקף ההקצאות שידרשו בכל יוזמה
תכנונית הכוללת תוספת שטחי מגורים. זאת באמצעות שקלול סך
הביקושים הציבוריים השכונתיים והכלל עירוניים הנדרשים לשילוב
כהפרשות מבונות בתחום התכנית ובכל אחד מהמתחמים ותת-

המתחמים בהתאם לכמות יח"ד המוצעות בהם.

7. מפתחות להקצאת שטחי ציבור בנויים (הפרשות מבונות) (המשך)

שטח (%)	שטח (מ"ר)	סוגי ההקצאה	סוגי השירותים	קטגוריה
22%	24,674	שטח בנוי	מעונות יום, גני ילדים ובתי-כנסת (לפי טבלה בסעיף 5)	1. שירותים שכונתיים הכרחיים בכל מתחם
19%	21,144	שטחי חוץ		
8%	8,485	שטח בנוי	שירותים שכונתיים בתחומי הקהילה, תרבות רווחה ובריאות (לפי טבלה בסעיף 5)	2. שירותים שכונתיים נוספים לפיזור בין המתחמים
1%	800	שטחי חוץ		
50%	55,575	שטח בנוי + תפעולי + חוץ	השירותים השונים לסוגיהם (לפי טבלה בסעיף 6)	3. שירותים כלל עירוניים
100%	110,678	סה"כ הפרשות מבונות (כולל חצרות)		
	*10	מפתח הפרשה ציבורית ליחידת דיור - מ"ר (מעוגל)		

ה"מפתח" המתואר להלן נועד להבטיח שכל יוזמה תכנונית בתחום התכנית תכלול שטחים ציבוריים בנויים בהיקף הדרוש לפרויקט, למתחם ולתכנית בכללותה, באופן אחיד, ברור ושוויוני - 10 מ"ר בנוי (כולל חצרות) לכל יחידת דיור המוצעות בכל פרויקט. יובהר כי:

(1) ההקצאה בפועל תעשה בהתאם לצרכי הפרויקט במתחם הגיאוגרפי בהתאם לשיקול דעתה של הרשות המקומית.

(2) שירותי ציבור שישולבו בשב"צים מעבר למינימום המוגדר בטבלה בסעיף 8 להלן (הינו שב"צים "מעובים") יאפשרו "הקלה" בדמות הפחתה מהיקף השטחים הנדרשים ע"פ מפתח זה. **הקלה כזו תינתן לפרויקטים מורכבים ו/או בעלי היתכנות נמוכה** (למשל: במתחמים בהם מוצעים בי"ס בהפרשה מבונה), בהתאם להמלצת העירייה, ולא דווקא לפרויקט שבו נמצא השב"צ ה"מעובה".

(3) מתחם 16 (מתחם התעשייה והמלאכה) יוכל לספק מענה עבור חלק מהשירותים הנדרשים (בעיקר שירותים כלל עירוניים בתחומי התפעול, ניהול וחירום כמומלץ בעמוד 11). ככל שאלה ישולבו בו, ניתן יהיה להפחית בהתאם מהיקף השטח הדרוש בכל מתחם אחר בתכנית, בהתאם לשיקול דעתה של הרשות המקומית ובהתייעצות על מחלקת מדיניות תכנון עיר.

* הנחת העבודה כי כל יוזמה תכנונית תבקש להביא למיצוי זכויות הבניה, ולפיכך, המפתח חושב על בסיס מימוש זכויות מלא בכל פרויקט (ולא ע"פ כושר הנשיאה הכולל שהכתיב את המימוש והצרכים של הפרוגרמה בכללותה)

8. הנחיות לפריסת שירותי ציבור במתחמים – טבלת שטחים

הטבלה הבאה מפרטת את היקפי ההקצאה לשטחי ושירותי ציבור בכל מתחם, תוך הבחנה בין סוג השירותים והשטחים הנדרשים בקרקע (שב"צ) לבין היקפי השטחים (השירותים ההכרחיים) המיועדים להשתלב כהפרשות מבונות (מ"ר בנוי).

תוספות, הערות ודגשים להקצאה	הקצאות שטחים לשירותי ציבור בשימושים מעורבים (או "הפרשות מבונות")																		מתחם גאוגרפי	יח"ד במימוש מלא
	1. שירותים שכונתיים הכרחיים ברמת המתחם																			
	מעון יום		גני ילדים		בתי כנסת (מ"ר)		סה"כ		2. שירותים שכונתיים נוספים: רווחה, קהילה, תרבות, בריאות		3. שירותים כלל עירוניים		בית ספר	מעונות / גנים / חינוך מיוחד	בית אחר (לפי הצורך)	מועדון נוער	מס' מגרש	מס' מגרש		
כיתות	שטח בנוי (מ"ר)	כיתות	שטח בנוי (מ"ר)	חצרות (מ"ר)	שטח בנוי (מ"ר)	חצרות (מ"ר)	שטח בנוי (מ"ר)	חצרות (מ"ר)	שטח בנוי (מ"ר)	חצרות (מ"ר)	שטח בנוי (מ"ר)	שטח בנוי + תפעול + חוץ (מ"ר)							מס' מגרש	מס' מגרש
												18							1	967
יסודי 18 כיתות במגרש 18 (3.7 ד') + בית כנסת גדול שלא יפחת מ-1000 מ"ר בנוי												24							2	1146
יסודי 12 כיתות במגרש 24 (3 ד')													הפרשה מבנה בחלקה 30						3	752
בי"ס בהפרשה מבונה												6							4	348
יסודי 12 כיתות במגרש 6 (3.7 ד') או כחלק מעל יסודי גדול במקום ניצנים																			5	449
יסודי 18 כיתות במגרש 19 (5.25 ד') עם אשכול גנים סמוך או כמתחם חלופי לניצנים (אם יהפוך לעל-סמוך)												19							6	718
בי"ס בהפרשה מבונה עם אפשרות לשימוש במגרש ציבורי 17 (2.4 ד') שמדדום לקניון חדד גם כשטח חוץ עבור בית הספר. במגרש 2 מומלץ להקים בי"ס לחינוך ואו/עם שירות נוסף ע"פ הצורך.	17+2												הפרשה מבנה בחלקה 137						7	319
יסודי 12 כיתות במגרש 3 (2.7 ד'). שטח השלמה (0.3 ד') בשב"צ מאושר סמוך												3							8	375
בי"ס בהפרשה מבונה													הפרשה מבנה בחלקה 337						9	605
בי"ס בהפרשה מבונה													הפרשה מבנה בחלקה 147						10	199
																			11	222
																			12	692
בי"ס על-יסודי 30 כיתות במגרש 7 (9.4 ד' משתי חלקות)		7										7								



הרשות לפיתוח ירושלים



8. הנחיות לפריסת שירותי ציבור במתחמים – טבלת שטחים (המשך)

תוספות, הערות ודגשים להקצאה	הקצאות שטחים לשירותי ציבור בשימושים מעורבים (או "הפרשות מבנות")																		מתחם גאוגרפי	יח"ד במימוש מלא
	אחר (לפי הצורך)	מועדון נוער	בית כנסת	מעונות / גנים / חינוך מיוחד	בית ספר	3. שירותים כלל עירוניים	1. שירותים שכונתיים הכרחיים ברמת המתחם											יח"ד		
							2. שירותים שכונתיים נוספים: רוחה, קהילה, תרבות, בריאות		סה"כ		בתי כנסת (מ"ר)		גני ילדים		מעון יום					
מס' מגרש ציבורי	מס' מגרש ציבורי	מס' מגרש ציבורי	מס' מגרש ציבורי	מס' מגרש ציבורי	מס' מגרש ציבורי	שטח בנוי + תפעול + חוץ (מ"ר)	חצרות (מ"ר)	שטח בנוי (מ"ר)	חצרות (מ"ר)	שטח בנוי (מ"ר)	חצרות (מ"ר)	שטח בנוי (מ"ר)	חצרות (מ"ר)	שטח בנוי (מ"ר)	חצרות (מ"ר)	שטח בנוי (מ"ר)	חצרות (מ"ר)	שטח בנוי (מ"ר)	חצרות (מ"ר)	
שני ב"ס יסודיים: 18 כיתות במגרש 20 (4.2 ד') ו-24 כיתות במגרשים 26+8 (5.9 ד') עם שירות נוסף במידת האפשר. במידת האפשר ניתן להמיר לעל-יסודי 36 כיתות (10.3 ד').	20+24				20+24	3,390	49	518	1,424	1,766	128	640	940	611	5	356	515	4	679	13
						2,067	30	316	852	1,063	78	391	560	364	3	214	309	2	414	14
						3,663	53	559	1,545	1,914	138	692	1,020	663	5	386	559	4	734	15
מומלץ לשלב שירותים מתאימים ככל שיתאפשר. הדבר אף יקל על היקפי ההקצה שידרשו במתחמי המגורים						אין חובה לשלב שטחים לצרכי ציבור, אך מומלץ מאוד לעשות זאת, במיוחד בכל הנוגע לתחומי התפעול, חירום וכיוצא באלה.													0	16
						704	10	107	278	353	27	133	180	117	1	71	103	1	141	17
יסודי 18 כיתות במגרש 15 (4.8 ד') + ב"ס לחינוך מיוחד				15	15	2,115	30	323	884	1,100	80	400	580	377	3	224	323	2	424	18
גני ילדים והמעונות יבנו במגרשים ציבוריים ייעודיים 13 (0.9 ד') ו-12 (1.5 ד'). וככל הניתן ישולבו בהם גנים ומעונות נוספים				12+13		1,961	28	299	817	1,016	74	371	540	351	3	203	294	2	393	19
יסודי 18 כיתות במגרש 14 (4 ד')					14	2,164	31	330	905	1,122	82	409	600	390	3	224	323	2	434	20
יסודי 18 כיתות במגרש 22 (4.3 ד') + מועדון נוער שישולב מראש בתכנון תוך שמירה על מקסימום חצר בכיוון מערב ובדיקה ל"פארק המסילה"		22			22	2,688	39	410	1,126	1,400	102	508	740	481	4	285	412	3	538	21
יסודי 18 כיתות במגרש 5 (5.3 ד') + בית כנסת גדול שלא יפחת מ-1000 מ"ר בנוי + שירות נוסף במידת האפשר (עדיפות למקווה או לשירותים תפעוליים)	5		5		5	2,911	42	444	1,215	1,511	110	550	800	520	4	305	441	3	583	22
						55,575	800	8,485	23,285	28,907	2,100	10,500	15,360	9,984	77	5,826	8,423	57	11,131	סה"כ
מנימים 6 כחות מעון 3-גנים במגרשים 13 ו-12, וכן 2,000 מ"ר (מנימים) עבור 2 בתי כנסת במגרשים 18 ו-5.						0	0	0	1810	3402	400	2000	800	520	4	610	882	6		הפחתת (מינימום) של מוסדות בשטחים חומים
						55,575	800	8,485	21,475	25,505	1,700	8,500	14,560	9,464	73	5,216	7,541	51		סה"כ מפתח להפרשה

על מנת לאפשר קיבולת מקסימלית של יח"ד בתכנית גובש מנגנון המרה שמאפשר מענה לכיתות יסודי במקום על יסודי. המנגנון מאפשר גמישות תפעולית של העירייה במענים הנדרשים בתכנית ובשכונות סמוכות וכן בשלבויות הביצוע. סך הכיתות הכולל העומד על 270 כתות (יסודי + על יסודי) ישמר בהתאם לתחשיב הפרוגרמתי המוצע.

בנוסף על כך, בכדי להגדיל את היקף המענה לבתי ספר האפשרי בתחום התכנית ובכדי לאפשר מתן זכויות למגורים גם במתחמים בהם כבר החל פיתוח ו/או קיימים מבנים שסיכוי הריסתם נמוך במיוחד, הוגדרו 4 תתי-מתחמים/חלקות בהם מימוש של זכויות למגורים יצריך הקמת בי"ס יסודי כ"הפרשה מבונה" בהתאם לפירוט הבא:



מתחם גיאוגרפי	תת-מתחם (חלקה)	מס' יח"ד אפשרי	מס' כתות יסודי נדרשות בביה"ס	שטח בנוי מינ' לבי"ס (מ"ר ברוטו)*	שטח חוץ/חצר מינ' (מ"ר) - כולל מגרשי ספורט**
2	4	201	18	3,500	2,430
	137	319	18	3,500	2,430
	208,337	277	18	3,500	2,430
	147	254	18	3,500	2,430
סה"כ		1,051	66-72	14,000 (לפי 72 כיתות)	9,720 (לפי 72 כיתות)

* כולל מרכז/פונקציה קהילתית מינימאלית בהיקף של 300 מ"ר

** לטובת שטחי החוץ הדרושים יתאפשר שימוש בשצ"פ או שב"צ, ככל שמוצע במתחם/חלקה, בהינתן כל התנאים הבאים:

- השצ"פ/שב"צ יהיה צמוד דופן למבנה ביה"ס ותאפשר בניהם גישה ישירה.
- בשצ"פ - היקף השטח לשימוש ביה"ס לא יעלה על 50% משטחי החוץ הנדרשים לבי"ס (הינו עד כ-800 מ"ר לבי"ס 12 כתות ועד 1,200 מ"ר לבי"ס 18 כיתות). שטחי אלה יהיו זמינים ונגישים לציבור מעבר לשעות פעילות ביה"ס וישתלבו בשלד הציבורי הרצוי.
- בשב"צ - השימוש בשטח לא יפגע בשירותי ציבורי אחר ויחייב מענה חלופי עבור שירות אחר זה במסגרת הפרויקט.
- התכנון יתואם ויוסכם על מחלקת מדיניות תכנון עיר או גורם עירוני המוסכם על מהנדס העיר.

היות ששילוב ביה"ס כ"הפרשה מבונה" הינו פתרון מורכב והניסיון בשילובו מוגבל למדי, מומלץ כי בפרויקט הראשון שיספק מענה מסוג זה יתאפשר שילוב בי"ס בן 12 כיתות (במקום 18 כיתות), בהתאם לשיקול גורמי העירייה הרלבנטיים.

9. הנחיות לפריסת שירותים בשב"צ - תשריט (חלופה א')

חלופה א' - העתקת ניצנים והסבתו לעל-יסודי

הקצאה אפשרית: 282 כיתות רגילות (מהן 72 על-יסודי ו-66 יסודי בהפרשה מבונה) + 30 כיתות ח. מיוחד



0.5

0.2

0.1

0.3

9. הנחיות לפריסת שירותים בשב"צ - תשריט (חלופה ב')

18 בי"ס בהפרשה מבונה 18 כיתות

יכול להישאר כשב"צ ככל שימצא מענה אחר

חלופה ב' - ללא שינוי ב'ניצנים'

הקצאה אפשרית: 270 כיתות רגילות (מהן 30 על-יסודי ו-66 יסודי בהפרשה מבונה) + 12 כיתות ח. מיוחד



0.5

מגרש 2 (2.3 ד')
בי"ס ח.מ 6 כיתות

מגרש 3 (2.7 ד')-יסודי
של 12 כיתות
0.3 ד' יושלמו בשב"צ מאושר

מגרש 17 (2.4 ד')
שטחי חוץ למרכז ספורט או
בי"ס בהפרשה מבונה

מגרש 22 (4.3 ד')-יסודי
של 18 כיתות
(+מ. נוער 100 מ' חצר)

0.2

מגרש 14 (4 ד')
יסודי של 18 כיתות

מגרש 15 (4.8 ד')
יסודי 12 כיתות
בי"ס ח.מ 6 כיתות

מגרש 5 (5.3 ד')
יסודי 18 כיתות
בית כנסת (1 ד')

מגרש 18 (3.7 ד')-
יסודי של 12 כיתות
בית כנסת (0.7 ד')

מגרש 6 (3.9 ד')
יסודי של 12 כיתות

מגרש 24 (3 ד')
יסודי של 12 כיתות

מגרש 19 (5.25 ד')
יסודי של 18 כיתות

1.05

מגרש 7 (9.4 ד')
על-יסודי 30 כיתות

מגרש 20 (4.2 ד')
יסודי 18 כיתות

מגרשים 26+8 (5.9 ד')
יסודי 24 כיתות

0.3

10. הנחיות לתכנון מפורט של שטחי ציבור בנויים (הפרשות מבונות)

- 1. תיאום עם מחלקות העירייה – שילוב שירותי ציבור כ'הפרשות מבונות' מצריך תכנון קפדני של היחסים בין השירות הציבורי והשימושים האחרים במבנה ובסביבתו בכדי להבטיח תפקוד תקיני. לפיכך תכנית מפורטת תדרש לקבלת הנחיות לתכנון והפעלה של שירותי הציבור, בכפוף לדרישות הגורמים הרלבנטיים בעירייה.**
- 2. מקבצי תכנון ומימוש- מקבצים מבונים עם גרעין משותף. ישנה עדיפות ברמה התכנונית והפרוגרמטית למימוש מקבץ מגרשים תחת תכנית אחת (איחוד וחלוקה) ומומלץ לעודד זאת ככל הניתן.**
- 3. כניסות נפרדות- לרוב נדרשות כניסות נפרדות לשירותים משולבים בהפרשות מבונות ממגורים, ובחלק מהמקרים גם משירותים מסחריים ותעסוקתיים. יש לאחד שירותים ציבוריים המתאימים לכניסה, לובאים ומעליות נפרדות בהתאם להתייעצות עם מחלקת מדיניות תכנון עיר.**
- 4. אבחנה בין מוסדות- שירותי ציבור "מופנמים" ושירותי ציבור "מוחצנים":**
 - **שירותים "מוחצנים":** עקרונות של הקצאה לפי סוג השירותים בעלי אורנטציה ציבורית רחבה או סמי מסחרית שפונים לציבור הרחב והחשיפה שלהם חשובה. בכדי להבטיח נגישות ונראות רצוי למקמם בחזית הרחוב או בזיקה אל מרחב ציבורי משמעותי. בין שירותים אלה ניתן למנות: שירותי תרבות כמו מוזיאון, תיאטראות, קאנטרי קלאב, מרכזים קהילתיים שונים, בתי כנסת (בחלקם) ועוד.
 - **"שירותים מופנמים":** לעומת שירותים מוחצנים, כאן יש להבדיל במיקום, בזיקה ובמגע ממוסדות מוצנעים כמו מעונות יום, גני ילדים ומוסדות רווחה שיהיו בעורף המבנים ו/או יאפשרו "אינטימיות" ו/או אנונימיות ככל הנדרש.
- 5. שירותי חינוך שדורשים שטחי חוץ צמודים (חצרות/מרפסות)- בעיקר מוסדות ציבור כמו מעונות יום, גני ילדים להם נדרש לתת את הדעת האם יבנו בגג המסד או בחזית אחורית בהתייחס לממשק בין החצר הסגורה (שפ"פ) לבין השצ"פ הציבורי. לעניין זה יובאו בחשבון גם שיקולים כמו גישה במפלס יחיד, נראות ונצפות מהמרחב הציבורי ומהמבנים הסמוכים, שיקולים אקלימיים (זכויות שמש) ותפעוליים בהתאם לרלבנטיות.**

שלב מקדמי (מיידית):

1. אישור משרד החינוך על אפשרות לשילוב בתי ספר במבנים סחירים וממומן ע"י המשרד.
2. אישור משרד החינוך ומשרד הכלכלה על כך שפתרון גני ילדים ומעונות יום בקומות מסד גבוהות מקובל ו/או קבלת הנחיות/תנאים למימושם.
3. אישור/הגדרת מתווה המימון להקצאת מוסדות חינוך בשטחים סחירים/הפשרות מבונות

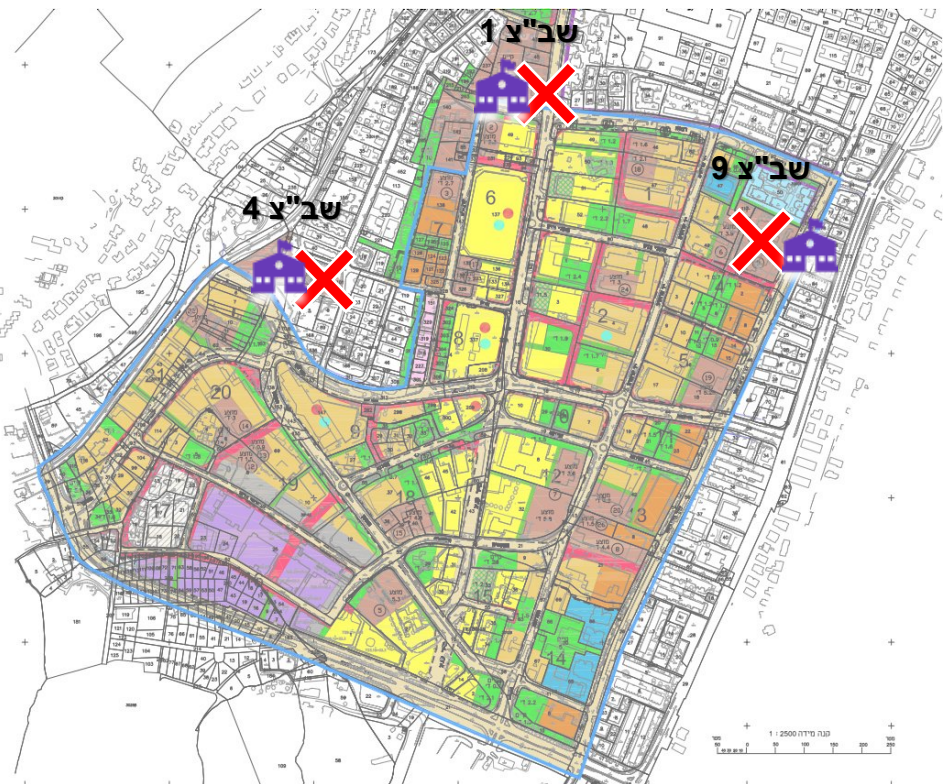
סוג שירות	מוסד ציבורי	יח"ד מצטבר	450	900	1,350	1,800	2,250	2,700	3,150	3,600	4,050	4,500	4,950	5,400	5,850	6,300	6,750	7,200	7,650	8,100	8,550
בתי ספר	הצגת פתרון ישים ל-12 כיתות יסודי חדשות בתחום התכנית (כל 450 יח"ד)		12	24	36	48	60	72	84	96	108	120	132	144	156	168	180	192	204	216	228
	הצגת פתרון מאושר ל-24 כיתות יסודי חדשות			24		48		72		96		120		144		168		192		216	
	היתר בניה ל-24 כיתות יסודי חדשות בתחום התכנית				24			48			72			96			120			144	
	הצגת פתרון ישים ל-36 כיתות על-יסודי חדשות						36				72					108					
	היתר בניה ל-36 כיתות על-יסודי חדשות							36						72						108	
גני ילדים, מעונות ובתי כנסת	הצגת פתרון סטטוטורי מלא לכל פרויקט מעל 100 יח"ד. לפרויקט בהיקף קטן יותר יתאפשר פתרון חלקי יחסי, בהתאם להנחיות נספח הפרוגרמה, בתיאום עם אגף תכנון עיר ובכפוף לתכנית עיצוב/תכנית צל מוסכמת																				
	הצגת טפסי 4 ל-75% מסך מבני הציבור הנדרשים																				75%
מוסדות קהילה, רווחה, תרבות וספורט	הצגת פתרון סטטוטורי מפורט בהתאם לסל הדרישות שיועבר למתכננים ע"י מחלקת מדיניות תכנון עיר																				
	הצגת טפסי 4 ל-75% מסך מבני הציבור הנדרשים																				75%
מנהל תפעול	הצגת פתרון סטטוטורי מפורט בהתאם לסל הדרישות שיועבר למתכננים ע"י מחלקת מדיניות תכנון עיר																				
	הצגת טפסי 4 ל-75% מסך מבני הציבור הנדרשים																				75%
	הצגת פתרון סטטוטורי לשירותים הדרושים לאגף שפ"ע ולאגף תברואה ע"פ הפרוגרמה																				V
שטח ציבורי פתוח	הצגת פתרון סטטוטורי של 4 דונם שצ"פ לכל 450 יח"ד שמתוכננות																				
	הצגת שטח ציבורי פתוח בהיקף של 75% מסך השטח הדרוש																				75%



נספחים

500 מ

במרחב תלפיות קיימים 3 שב"צים גדולים (בתחום התכנית ובסמוך לה) שהפרוגרמה לא נשענת עליהם ו/או מחוייבת בפיתוחם, אך מומלץ לבחון את האפשרות להשתמש בהם ולו באופן חלקי ו/או זמני בשלבי הפיתוח השונים ו/או בעתיד הרחוק:



1. שב"צ 1 - שטח המתחם 23.8 ד', במתחם פועלים בתי ספר קיימים שעוברים בעת כתיבת שורות אלה תהליכי תכנון מפורט לקראת שדרוגם והרחבתם. המתחם נגרע מתחום התכנית והמוסדות הקיימים והמתוכננים בו אינם מהווים חלק מהפרוגרמה לתכנית.

2. שב"צ 4 (מתחם W) - שטח המתחם הינו 7.2 ד' בו מתכננת העירייה להקים ביה"ס על יסודי בעבור תושבי השכונות הסמוכות.

3. שב"צ 9 - שטח המתחם הוא 12.7 ד', במתחם פועל ביה"ס לחינוך מיוחד - ביה"ס ניצנים. הפרוגרמה לתכנית האב מציעה חלופה (א') לבחינה בה יוקם בשטח בי"ס על יסודי גדול (בצירוף שב"צ סמוך חדש המוצע במסגרתה) ובי"ס ניצנים יועתק למתחם אחר בכדי לאפשר שימוש יעיל ואפקטיבי בקרקע. עם זאת, קיימת חלופה (ב') במסגרת בי"ס ניצנים ימשיך לפעול כסדרו במתחם, ולא יעשה בו שימוש ישיר לצרכי התכנית.

נספח ב' | המחשות לשילוב שירותי חינוך לגיל הרך (גנים ומעונות) ו/או שירותי ציבור הצורכים חצר צמודה

הדוגמא להלן ממחישה כי היקף השטחים הקומתיים במגדלי המגורים וכן "גג המסד" הפותח יכולים לספק מענה למלוא הצרכים למעונות יום וגני ילדים במתחם 2 (המתחם הגדול בתכנית הכולל 1,146 יח"ד):

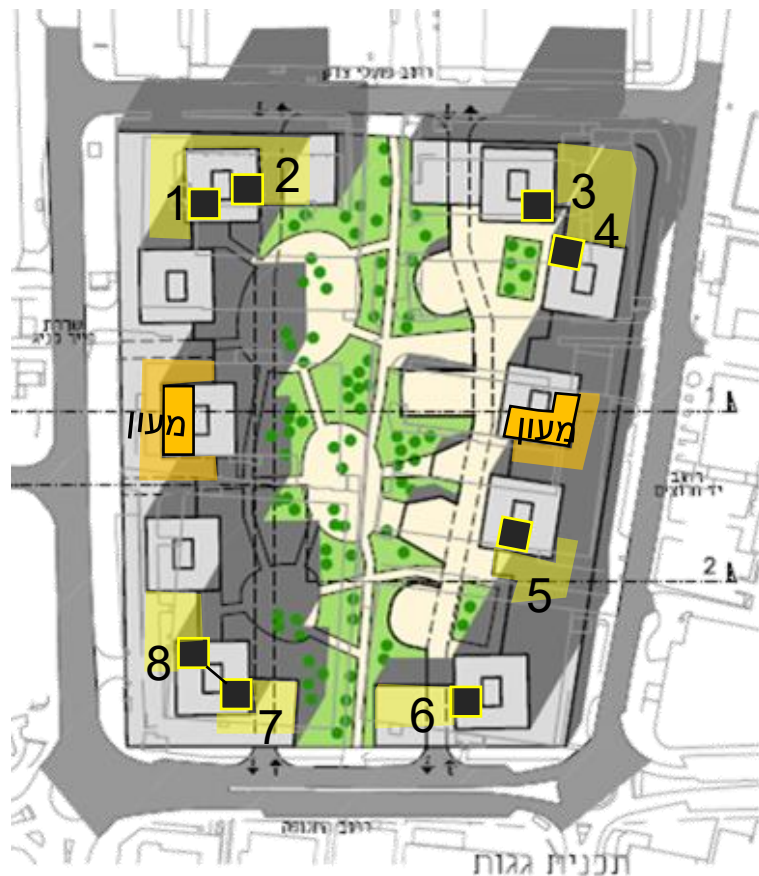
ביקוש:

יח"ד	1,146
אוכלוסייה	4,011
3 שנתונים	240
כתות מעון	6 (2 מעונות)
כתות גן	8

צרכים פיזיים בגג המסד:

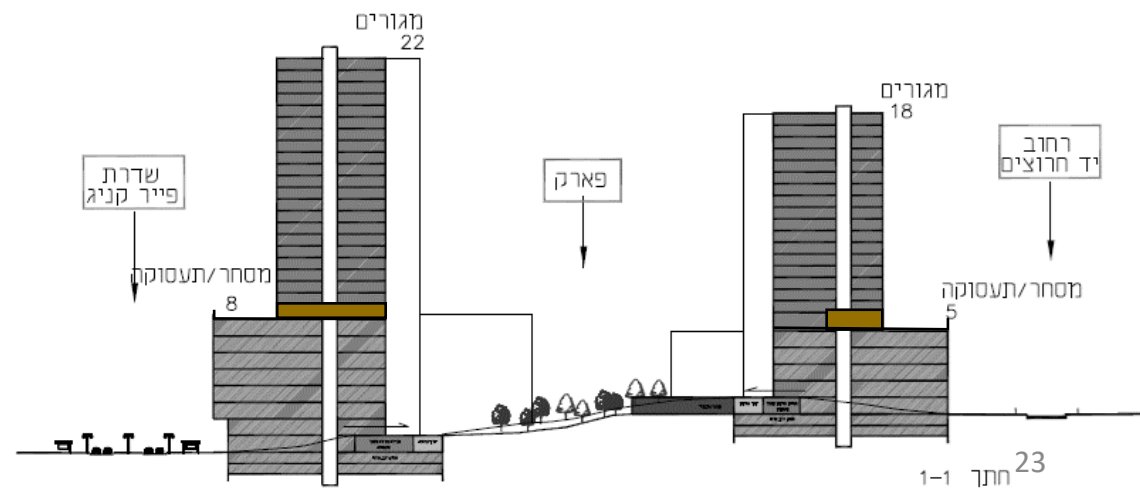
• כתת גן = 130 מ"ר + 175 מ"ר חצר/מרפסת

• מעון יום תלת כיתתי = 440 מ"ר + 305 מ"ר חצר/מרפסת



פתרון: קומת "קרקע" בגג המסד

- מעון יום תלת-כתתי לכל כ-570 דירות
- כתת גן לכל כ-140 דירות



נספח ג' | דוגמא לבנייה בשטח ציבורי בצפיפות גבוהה - ביי"ס ביכורים וגני ילדים שרונה, תל-אביב



פונקציות:

בית ספר יסודי (24 כתות), 6 כתות חינוך מיוחד, אשכול גנים (3 כתות)

•אולם ספורט בית ספרי-קהילתי (ישמש את הקהילה אחרי שעות הפעילות)

שטח: כ-4.5 דונם.

סטטוס: פעיל מ-2018

מדדים:

כ- 0.17 דונם לכתת יסודי (צפיפות כפולה מדגם C במדריך)

כ- 0.17 דונם לכתת גן (צפיפות של פי 2.5 ביחס למדריך)





קטגוריה	סוגי השירותים	סוגי ההקצאה	שטח (מ"ר)	שטח (%)
1. שירותים שכונתיים הכרחיים בכל מתחם	מעונות יום, גני ילדים ובתי-כנסת	שטח בנוי	24,674	22%
		שטחי חוץ	21,144	19%
2. שירותים שכונתיים נוספים	שירותים שכונתיים בתחומי הקהילה, תרבות רווחה ובריאות	שטח בנוי	8,485	8%
		שטחי חוץ	800	1%
3. שירותים כלל עירוניים	השירותים השונים לסוגיהם	שטח בנוי + תפעולי + חוץ	55,575	50%
סה"כ הפרשות מבונות (כולל חצרות)			110,678	100%
מפתח הפרשה ציבורית ליחידת דיור - מ"ר (מעוגל)			10*	

להלן דוגמא לאופן מתן ההנחיות ליוזמת פיתוח בחלקה 50 שבמתחם גיאוגרפי 1:

שלב א': חישוב היקפי הפרשה המבונה ע"פ המפתח:

היקף הפרשות מבונות: 10 מ"ר X 144 יח"ד = 1440 מ"ר בסה"כ, מהם:

שירותים שכונתיים בנויים (הכרחיים 22% ונוספים 8%) = 432 מ"ר

שטחי חוץ שכונתיים (הכרחיים 19% ונוספים 1%) = 288 מ"ר

שירותים כלל עירוניים: 720 מ"ר.

שלב ב': זיהוי סל השירותים הגיאוגרפי והחלק היחסי של הפרויקט הרלבנטי:

ע"פ סעיף 8 למסמך זה, נדרשים בסה"כ במתחם 1 (הכולל 967 יח"ד): 5 כתות מעון, 7 כתות גן, כ-900 מ"ר לבתי כנסת, כ-740 מ"ר לשירותים אחרים (בריאות, רווחה, קהילה..) ועוד 4,900 מ"ר לשירותים כלל עירוניים.

חלקה 50 אמורה לספק 15% מהקצאות אלו (144 מתוך 967 יח"ד במתחם), כלומר: פחות מכתת מעון, כתת גן אחת, כ-135 מ"ר בית כנסת, כ-110 מ"ר עבור שירותים שכונתיים נוספים ועוד כ-730 מ"ר לשירותים כלל עירוניים. במידה וחלק משירותי הציבור הנדרשים בתכנית ישולבו במתחם 16 (התעשייה והמלאכה), ניתן יהיה להפחית שטחים אלה מן הנדרש במתחם זה (או אחר), בהתאם לשיקול דעתה של הרשות המקומית.

שירותי ציבור במגרשים ציבוריים ייעודיים (מס' מגרש)	הקצאות שטחים לשירותי ציבור בשימושים מעורבים (או "הפרשות מבונות")															יח"ד במימוש מלא	מתחם גיאוגרפי									
	1. שירותים שכונתיים הכרחיים ברמת המתחם																									
	בית ספר	מעונות / גנים / חינוך מיוחד	בית כנסת	מועדון נוער (לפי הצורך)	אחר (לפי הצורך)	3. שירותים כלל עירוניים	2. שירותים שכונתיים נוספים: רווחה, קהילה, תרבות, בריאות		סה"כ		גני ילדים		מעון יום		כיתות			שטח בניו (מ"ר)	חצרות (מ"ר)							
מס' מגרש ציבורי							מס' מגרש ציבורי	מס' מגרש ציבורי	מס' מגרש ציבורי	מס' מגרש ציבורי	שטח בניו + תפעולי + חוץ (מ"ר)	שטח בניו (מ"ר)	חצרות (מ"ר)	שטח בניו (מ"ר)		חצרות (מ"ר)	שטח בניו (מ"ר)			שטח בניו (מ"ר)	כיתות	שטח בניו (מ"ר)	חצרות (מ"ר)			
תוספות, הערות ודגשים להקצאה																										
יסודי 18 כיתות במגרש 18 (3.7 ד') + בית כנסת גדול שלא יפחת מ-1000 מ"ר בנוי						4,876	70	744	2,031	2,518	182	912	1,340	871	7	508	735	5							967	1



שלב ג': בחינת צרכי סל השירותים ומתן הנחיות ליזם:

גורמי העירייה יבחנו את הצורך בהקצאת שירותים בעת הגעת היוזמה לפתחם וינחו את היזם לספק מענה זה במסגרת תכניתו, לרבות הנחיות לתכנון פיזי (כמפורט בסעיף 8). להלן דוגמא אפשרית לאופן הגדרת הפרוגרמה למתחם ומתן הנחיות ליזם, בהנחה כי הפרויקט הוא הראשון במתחם:

- היזם יידרש להקמת 2 גני ילדים (במקום אחד הנדרש "על הנייר") אך לא ידרש להקמת כיתת מעון (שמומלץ שתפעל כחלק ממעון שלם).
- היזם ידרש להקים תחנה לבריאות המשפחה (כ-250-200 מ"ר) אך לא ידרש לבניית בית כנסת או שטח לשירות שכונתי נוסף.
- היזם ידרש לשלב בפרויקט, בשל מיקומו על פייר קנינג, מוזיאון קטן בשטח של כ-600 מ"ר וכן לשלב דירת רווחה (100 מ"ר).
- במקרה כזה בו כיתת המעון ושטחי בית הכנסת לא קיבלו מענה בפרויקט, אלה יידרשו להשתלב בפרויקט הבא במתחם הגיאוגרפי.

יודגש כי ניתן לבצע המרות גם בין קטגוריות/סוגי שירותים, למשל: להמיר שטח גן ילדים (שכונתי הכרחי) בשטח עבור שירותים שכונתיים נוספים, או בין שירותים שכונתיים נוספים (למשל – מרכז יום לקשיש) בשטחים לצרכים כלל עירוניים (למשל – 'האב' קליטה לעולים) ולהיפך. כמו כן, במידה ומתחם 16 (תעשייה ומלאכה) יכלול גם שירותי ציבור הנדרשים במסגרת נספח זה, ניתן יהיה להפחית מדרישות ההקצאה עבור מתחם/ים אחרים בהתאם. כל זאת בהתאם להנחיות העירייה ובלבד שסך ההקצאה הכללי לא יפגע (10 מ"ר מרובע) ושתשמר האפשרות להקצות ולהשתמש גם בשטחי חוץ (המהווים כרבע מסך ההקצאה הדרוש בהפרשה מבונה).