

מינהל  
התכנון



משרד האוצר  
יחידת סמך

# מדריך הקצאות שטח לצרכי ציבור

## קבינט הדיור

תמוז תשע"ו, יולי 2016

נושא ההחלטה:

**ייעול השימוש בקרקעות המיועדות לשימושי ציבור באמצעות עירוב שימושים**

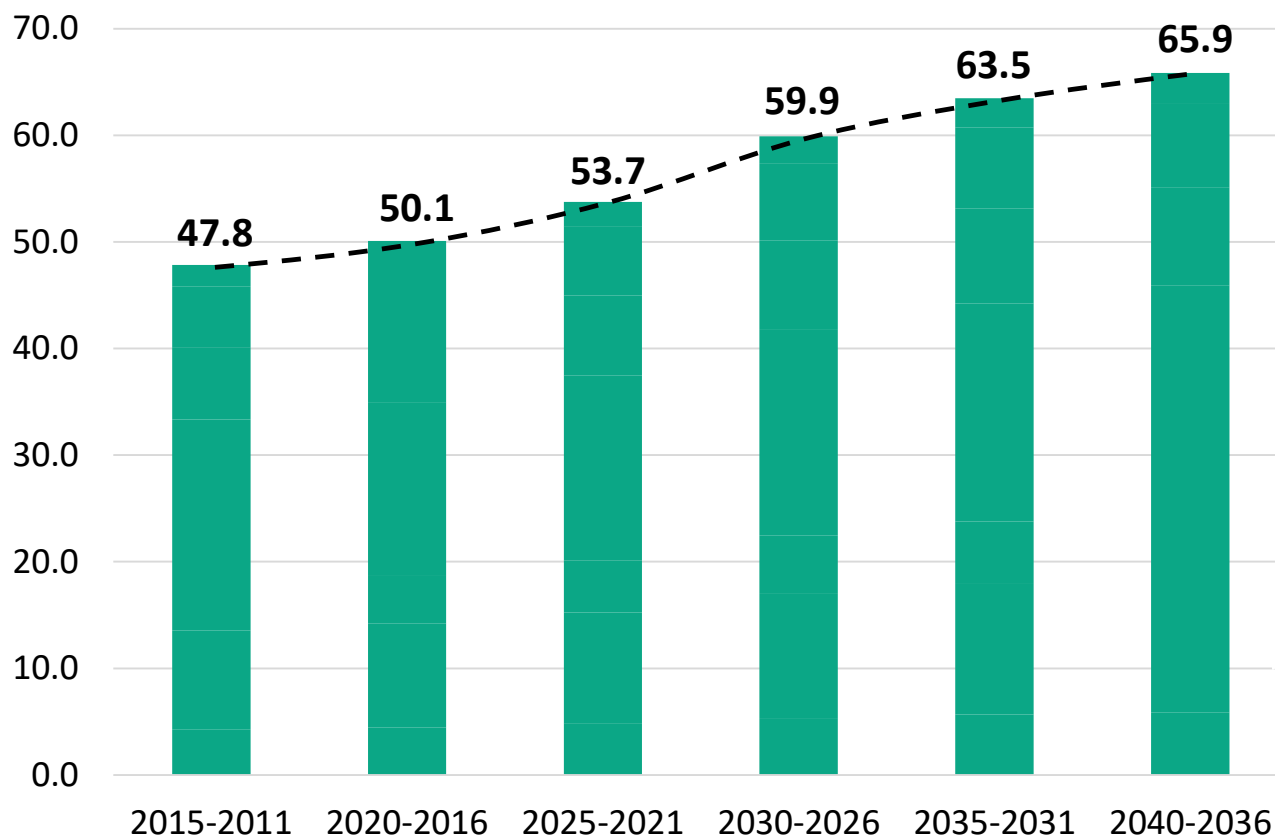
1. להנחות את גורמי התכנון הממשלתיים השונים לתכנן ולפעול באופן המביא לניצול מיטבי של קרקע לצרכי ציבור, לרבות באופן הבא:  
א. ...

2. למנות ועדה בראשות מנהלת מינהל התכנון במשרד הפנים או נציגה ובהשתתפות משרד הפנים, משרד הבינוי והשיכון, רשות מקרקעי ישראל, משרד האוצר, משרד החינוך, המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות, החברה למתנ"סים, השלטון המקומי ונציג ציבור שעיסוקו בתחום התכנון והאדריכלות, **אשר תיבחן את הצורך בעדכון תדריך תכנון להקצאת קרקע לצרכי ציבור מ 2005** (להלן: "תדריך הקצאת קרקע").....הועדה תגיש לממשלה את המלצותיה...

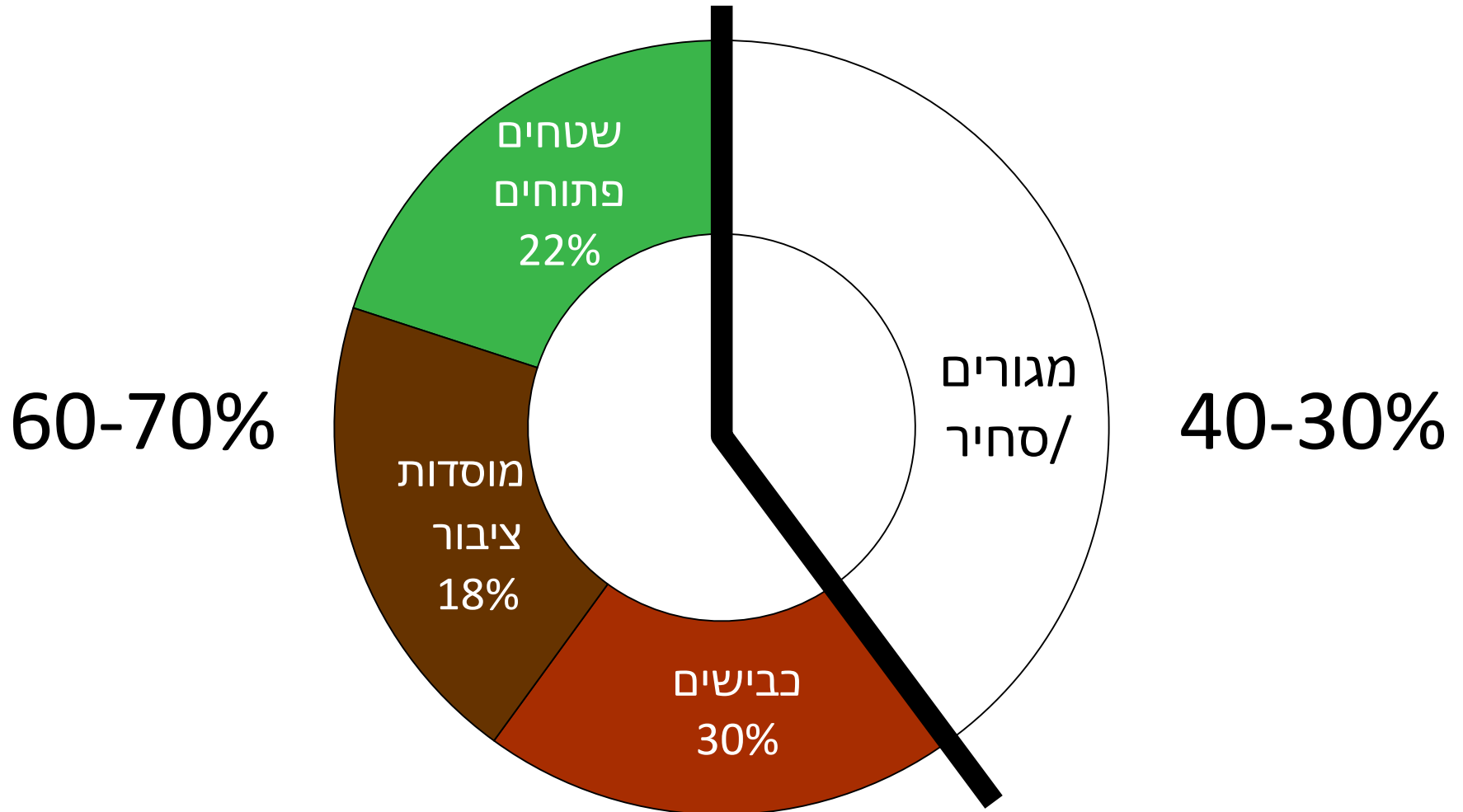
# תחזית צרכי דיור 2016-2040 המועצה הלאומית לכלכלה

## תוספת נדרשת של כ-1.5 מיליון יח"ד ב 25 השנים הבאות

אלפי יח"ד בשנה



# במצב הקיים ביקוש הולך וגובר של קרקע לצרכי ציבור



מכל 100 דונם, 70-60 דונם מוקצים לצרכי ציבור ולתשתיות תחבורה

# מטרת המדריך

1. ניצול מיטבי של הקרקע לצרכי ציבור

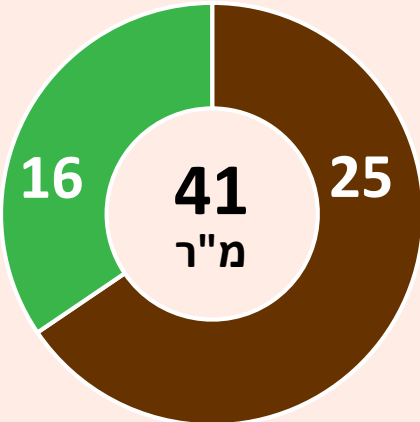
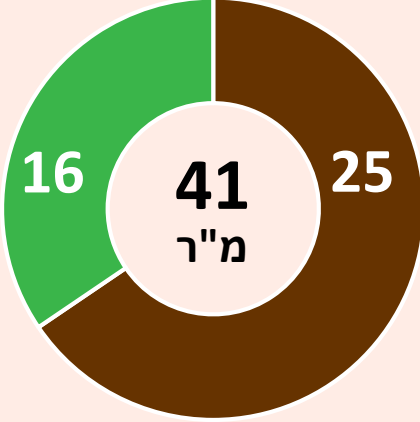
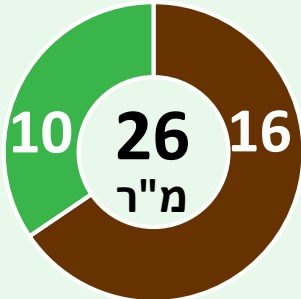
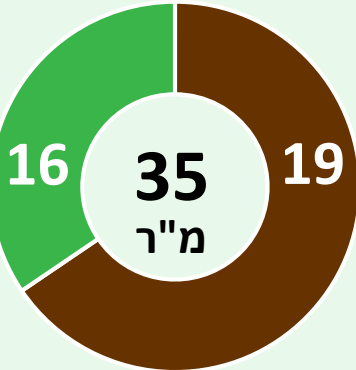
2. עידוד ותמרוץ ההתחדשות העירונית

**כל זאת תוך שמירה על רמת השירות ואיכותו**

# עקרונות התדריך

1. מתן מענה לא רק בקרקע אלא גם בשטח בנוי
2. ניצול אינטנסיבי ורב-שימושי של הקרקע לצרכי ציבור:
  - הקטנת מכסות הקרקע, והגבהת הבינוי לגובה
  - הימנעות מהקצאת מגרש למוסד בודד, שילוב מספר מוסדות
  - צירוף מגוון השטחים הפתוחים למרחב ציבורי פתוח כולל
3. אבחנה בין אזורי תכנון שונים: מתחם חדש למול מרקם בנוי (התחדשות עירונית)
4. התאמה פרטנית של מאפייני אוכלוסיית היעד (בהתאם למאפייני אזור התכנון ולאירוע התכנוני)
5. מתן גמישות לשימוש בפועל בשטחים לצרכי ציבור

# "טביעת הרגל הציבורית"

| התחדשות עירונית  | מתחם חדש  |                                      |                          |
|--|---|--------------------------------------|--------------------------|
|   |   | <p>סה"כ מ"ר צרכי ציבור למשק בית★</p> | <p><b>תדריך קיים</b></p> |
|  |  | <p>סה"כ מ"ר צרכי ציבור למשק בית★</p> | <p><b>מדריך מוצע</b></p> |
| <p>-15</p>   | <p>-6</p>   | <p>מ"ר</p>                           | <p>הפער</p>              |
| <p><b>37%</b></p>  | <p><b>15%</b></p>   | <p>%</p>                             |                          |

★ משקף את צרכי הציבור השכונתיים (יד רמת ביה"ס על-יסודי) שמייצר כל משק בית ממוצע

# השוואת המכסות החדשות לתדריך הקיים

| <b>תרחיש 3</b><br>1,400 יח"ד<br>התחדשות עירונית<br><b>מרקם בנוי</b><br>(משקי בית "עירוניים") |            | <b>תרחיש 2</b><br>2,300 יח"ד<br>שכונה בינונית<br><b>מתחם חדש</b><br>(אוכלוסייה צעירה) |            | <b>תרחיש 1</b><br>7,000 יח"ד<br>שכונה מטרופולינית <b>מתחם חדש</b><br>(אוכלוסייה מגוונת) |            |              |
|--|------------|---|------------|---|------------|--------------|
| מזרין מוצע   | תדריך קיים | מזרין מוצע  | תדריך קיים | מזרין מוצע  | תדריך קיים |              |
|  | 3.0        |   | 3.5        |   | 3.5        | גודל משק בית |
|  | 1.8        |   | 2.2        |   | 2.2        | אחוז שנתון   |
| הקצאות קרקע לצרכי ציבור (דונם)   |            |   |            |   |            |              |
| ★19  | 28         | ★50   | 57         | ★131  | 176        | חינוך        |
| 13   | 22         | 41  | 41         | 157   | 172        | מרחב ציבורי  |
| 1  | 2          | 3   | 7          | 23  | 31         | כל השאר      |
| <b>33</b>  | <b>53</b>  | <b>94</b>   | <b>105</b> | <b>311</b>  | <b>379</b> | סה"כ (דונם)  |
| <b>-38%</b>  |            | <b>-10%</b>   |            | <b>-18%</b>   |            | השינוי (ב%)  |

★ חישוב מספר הכיתות בתדריך החדש מבוסס על הקטנת מספר הילדים בכיתה מ 30 ל 27



# תודה