
הנחיות מחייבות והמלצות לשילוב ועירוב שימושים בנושא: גני ילדים מעורבים בשטחים המיועדים לגני ילדים ומגורים

ערכו וכתבו:

גבריאלה נוסבאום – אדרי'
יועצת למשרד החינוך

סיגל ירמיהו – מנהלת תחום תכנון, אגף
בכיר מיפוי ותכנון

רם נהרי – ס.מנהל מינהל הפיתוח
ומנהל אגף בכיר מיפוי ותכנון

דנה פולק – סגנית מנהל אגף בכיר
מיפוי ותכנון

תאריך תחולה: 1.12.2024
עדכון גרסה 2: 01.01.2026

תוכן עניינים

3	מבוא.....
4	עקרונות כלליים לשילוב גני ילדים במבני מגורים.....
5	פעולות ודגשים ליישום בשלב הכנת תכנית בניין עיר.....
5	תיאום תכנון מול משרד החינוך.....
5	הנחיות לשלב תכנון התב"ע.....
6	הוראות לשילוב בהוראות התכנית המפורטת.....
6	תכנון מפורט.....
6	א. דגשים ועקרונות כלליים בשלב תכנון המבנים
10	ב. דגשים ועקרונות לתכנון כיתות הגן
12	ארגון, תחזוקה והפעלה.....
13	היבטים משפטיים ותשלומים.....
15	נספח 1 – תרשים זרימה.....
16	נספח 2 – סעיפים משפטיים להסכם תשתיות בין הרשות ליזם.....

מבוא

מדינת ישראל הינה אחת מן המדינות הצפופות ביותר בעולם המערבי. במציאות זו, ונוכח המגמות הדמוגרפיות וגידול האוכלוסין המתמשך, אנו מחויבים בניצול יעיל של משאב הקרקע המוגבל. כמענה לגידול האוכלוסייה אנו עדים למדיניות של ציפוף הערים ותכניות להתחדשות עירונית אשר מקודמות ע"י מוסדות התכנון, משרדי הממשלה הרלוונטיים והרשויות המקומיות. מדיניות זו, המאפשרת ניצול יעיל של המקרקעין, מחייבת גיבוש פתרונות מותאמים גם בסוגיות כגון תשתיות וצרכי הציבור. בעת הזו, האתגרים הללו הינם באזורים עירוניים ומרכזי הערים בפרט. ניתן לצפות כי גם באזורים שעדיין אינם צפופים כיום, תתהווה בעיה בטווח הבינוני והרחוק.

במצב הנתון של מחסור בקרקע לצרכי ציבור, עולים לדיון נושאים כמו: שטחי מגרשים לגני ילדים על סוגיהם השונים, מספר הקומות, תכנית הקרקע, שטחי חצרות, אוורור וחדירת שמש, בטיחות, בטחון ונגישות. לאור זאת עולה הצורך בעירוב ושילוב שימושים, וכפועל יוצא מכך, קידום הנחיות לתכנון גני ילדים בעירוב עם מבני מגורים.

הגדרה - מבנה משולב הוא: מבנה המורכב ממספר פונקציות ציבוריות או לחלופין מפונקציות ציבוריות משולבות עם מסחר, תעסוקה ומגורים.

תכנון, פיתוח, הקמה והפעלה של גני ילדים נמצאים באחריותם המשותפת של הרשויות המקומיות ומשרד החינוך. במרבית המקרים מתוכננים גני הילדים כאלמנטים נפרדים במרחב העירוני, על מגרש ייעודי הכולל מבנה וחצר לפעילות. לצד אלה קיימים בארץ פרויקטים שתוכננו במשולב עם מבני מגורים, כתוצאה מאילוצי קרקע. מחויבות משרד החינוך היא להבטיח את הקמתם של מבני חינוך ע"פ צורכי מערכת החינוך והתלמיד, הן בטווח הקצר והן בטווח הארוך, תוך ניצול הקרקע בצורה יעילה ובטוחה ודאגה לתכנון בר קיימא עבור הדורות הבאים.

יודגש כי במקרה של עירוב שימושים של מגורים וגני ילדים על אותו תא שטח, משרד החינוך יתייחס וישקול לגופו של מקרה, ילווה ויאשר תכנון (בראיית המתחם כולו), יתקצב בינוי קבע בהתאם לפרוגרמה פיזית של גן ילדים באישור מינהל הפיתוח ו**בתנאי שהפרויקט תואם מראש בשלב תכנון התב"ע** (כמפורט במסמך זה). כל זאת, על פי נוהלי מינהל הפיתוח ובהתאם לחוק התכנון והבנייה.

למען הסר ספק, במקרים שהתב"ע הינה בתחומי **מועצות אזוריות** (המרחב הכפרי) וככל שעירוב השימושים ידרוש תוספת שטחים מבונים לצרכי חינוך, משרד החינוך ילווה ויאשר תכנון, אך לא ישתתף בתקצוב הפרויקטים.

עקרונות מנחים לעירוב גני ילדים ומגורים:

- שמירה על ערכים חינוכיים וצרכי מערכת החינוך** – מענה לצרכים הלימודיים, סביבת למידה איכותית ופונקציונאלית שוות ערך למבנה בקרקע ייעודית.
- ערך מוסף עירוני ותפקודי** – הפקת ערך מוסף לסביבה ולגני הילדים מבחינה אורבאנית, חברתית, תפעולית, כלכלית ואדריכלית, בנוסף על ייעול השימוש בקרקע.

עקרונות כלליים לשילוב גני ילדים במבני מגורים

שילוב גני ילדים בפרויקטים של מגורים מחייב חשיבה מחודשת בכל שלבי התכנון: מסמכי מדיניות, תכניות בניין עיר, מסמכי עיצוב עירוני ותכניות לביצוע.
ניתן לתכנן שילוב גני ילדים עם מבני מגורים במספר אפשרויות מרחביות:
שילוב אנכי (לגובה) - בנייה בקומות כמו גני ילדים בקומת הקרקע של מבני מגורים.
שילוב אופקי (לרוחב) - בנייה בצמידות עם כניסות נפרדות.
שילוב אופקי ואנכי (בשני הממדים) בנייה מורכבת של מבני מגורים המשולבים הן בצמידות אופקית והן זה מעל זה בצמידות אנכית.
יודגש כי מיקומם האופטימלי של גני ילדים, הינם בקומת קרקע או קומה תחתונה כבסיס המבני של מבנה מגורים, הצומח מעל, עם כניסות נפרדות.

מסמכי מדיניות תכנונית

מומלץ להכין מסמכי מדיניות שמאפשרים גמישות מרבית, כיוון שאינם סטטוטוריים, ויכולים לתת לרשות המקומית את הבסיס ליצירת מדיניות עירונית (היכן למקם שילובים והיכן לא, גודלי מגרשים שמתאימים לשילוב וכו').

תכניות בנין עיר

מתבססות על נתונים כמותיים של שטחים להקצאת קרקע בהתאם למדריכי התכנון להקצאות קרקע לצרכי ציבור ובהתאמה לפרופיל האוכלוסייה הייעודית. מוצע להכין תכנית בנין עיר "גמישה" המאפשרת בינוי בהיקפים גבוהים ושילובים אפשריים ומגוונים.
החלטה על שילוב של גני ילדים עם מגורים הינה נקודת המוצא להקצאת שטח בתכניות בניין עיר. להחלטה זו השלכות חברתיות, כלכליות ופיזיות על הסביבה. תהליך השילוב חייב להתחיל כבר בשלב הכנת ו/או שינוי תכניות בניין עיר (תוך ראייה אסטרטגית שכונתית וכלל עירונית). הדבר יחייב לעיתים שינוי תכניות או תקנונים קיימים ותכנון תכנית חדשה, תוך חשיבה מחודשת על ייעול השימוש בקרקע לצורכי ציבור ועל גמישות תכנונית.

יש לקחת בחשבון את שלביות הביצוע ולאפשר את קיום גני הילדים, בצורה תקינה וביטחונתית בכל שלבי הביצוע.

תכנון המבנים

באתרים הכוללים גני ילדים במבני מגורים, במידה והוכר הצורך ע"י מינהל הפיתוח והופקה ע"י משרד החינוך פרוגרמה, יוצג התכנון האדריכלי של המתחם (הצגת התכנון האדריכלי של כל המבנה או המתחם). התכנון הפרטני יבטיח שמירה על איכות התפקוד של גני הילדים. בנוסף, יש להקפיד שהתכנון ימנע הפרעה הדדית של המשתמשים השונים ויאפשר בטחון אישי ונוחות המשתמשים.
מוצע למנות צוות תכנון משותף של כלל היועצים, עם חוזים כבר בשלב הראשון לתכנון הכללי ותכנון מפורט של המגורים והגנים לפי ההתקדמות וההיתכנות התקציבית.

שיתוף הציבור

מוצע לקיים תהליך של שיתוף ציבור בשכונות קיימות או לעת הכנת תכניות מתאר או בתכניות רחבות היקף, וזאת לשם מניעה או הפחתה של התנגדויות תושבים והארת היתרונות של השינוי.

הפקת לקחים מוצע שתהליך התכנון, ההקמה והתפעול של מבנה מעורב, בהיותו חדשני, יתועד וייחקר על מנת להפיק לקחים עבור עדכון הנחיות התכנון למבנים הבאים ושדרוג המודל באופן שוטף.

פעולות ודגשים ליישום בשלב הכנת תכנית בניין עיר

תיאום תכנון מול משרד החינוך

התב"ע, **תתואם עם מינהל הפיתוח במשרד החינוך**, ותגדיר את הדרישות שיש לספק לרשות המקומית עבור גני ילדים וכולל שטחי חצרות. ככל שבתב"ע פרטנית נדרש מענה ייחודי, היא תיבחן על ידי משרד החינוך לאור עקרונות מסמך זה. בתב"ע שבתחומה למעלה מ-600 יח"ד הכוללת שילוב גני ילדים במבנה מגורים, קבלת תקצוב ממשרד החינוך תותנה בתיאום מקדים מול משרד החינוך.

להלן המדרג לגבי מועד קבלת אישור והתייחסות משרד החינוך לתב"ע:

- בשכונה חדשה ובכל תכנית בה נדרש אישור וועדה מחוזית/ותמ"ל יש לקיים התייעצות עם משרד החינוך, לפני שלב הפקדת התכנית.
- בתב"ע של התחדשות עירונית- כל תכנית מעל 600 יח"ד או כל תכנית אשר נמצאת במרחב תכנוני ברדיוס של כ-500 מ' שבו קיימות מס' תכניות מאושרות שסך יחידות הדיור במצטבר הינו 600 יח"ד תוספתיות ומעלה, על הרשות המקומית לקיים התייעצות עם משרד החינוך לאחר בחירת חלופה מועדפת בתכנית, ובסמוך לקליטתה בוועדה המוסמכת להפקידה.

הנחיות לשלב תכנון התב"ע

הנחיות אלה צריכות לקבל ביטוי בתכנון התב"ע אך לא בצורה של הוראה מפורשת בתקנון (למעט במקום שנכתב אחרת)

נושא	תיאור
מאפייני המגרש	הגדרת ייעודי קרקע המאפשרים שילוב של מבנים בעלי פונקציות שונות. מומלץ לאפשר גמישות בקווי בניין והיכן שניתן, לאפשר קו בניין "0" (שטח הגובל בקו הרחוב/קו המגרש הסמוך)
נספח בינוי (אינו מחייב)	הנחיות להעמדה וחתכים עקרוניים של גני ילדים ישולבו בנספחי בינוי, מומלץ שיהיו בקני"מ של 1:250, כתלות בגודל התכנית. יש לשים לב למעמד נספח הבינוי, ככל הניתן יש להגדיר מסמך זה כמסמך רקע על מנת לשמור על גמישות מרבית. ככל ונדרש להגדיר חלק מהמסמך כמחייב חלקית יש לציין זאת באופן מדויק.
זכויות בנייה	יש לוודא כי טבלת זכויות והוראות בנייה יאפשרו בינוי כיתות תקניות, בהתאם לנהלי משרד החינוך. זכויות הבניה יקבעו כשטח כולל ויחושבו על פי כלל האצבע הבא: דרישות פרוגרמטיות סטנדרטיות למספר כיתות בתוספת 25% שטחים נוספים לטובת גמישות תכנונית ושטחים משותפים (מבואות, מדרגות, מעברים וכו')
הריסת מבני חינוך קיימים	תכניות רבות להתחדשות עירונית כוללות גם הריסת מבני חינוך קיימים לצורך תכנון מיטבי של המתחם. יש לתאם את הנושא מול משרד החינוך להריסת המבנים שמטרתם ייעול תכנוני. סוגיה זו תקבל מענה במסגרת נוהלי מינהל הפיתוח הקיימים (נוהל הריסת מבנים / פדיון). סוגיה זו תטופל כחלק מהתיאום מול משרד החינוך.

הוראות לשילוב בהוראות התכנית המפורטת

להלן דוגמאות להוראות שניתן לשלב כחלק מהוראות התכנית המפורטת, בהתאמה לעקרונות התכנון:

נושא	תיאור
רישום שטחים משותפים	הוראות התכנית נדרשות לכלול הוראה לרישום השטחים המיועדים למוסדות חינוך ע"ש הרשות המקומית, בהתאם להנחיות נוהל מבא"ת.
הפרדת מערכות	יש לקיים הפרדת תשתיות ומניעת הפרעה הדדית על מנת לאפשר ניצול פעילויות בשעות שונות של היממה כדוגמת טיפול אקוסטי (פנים וחוף מבנה) ותכנון מערכות מזוג אויר נפרדות, כניסות, חניות, מערכות תנועה, מילוט, חדרי אשפה וכד'.
פיתוח נופי (אופציונאלי, בהתאם לעקרונות התכנון)	השטחים על הקרקע הצמודים למבנה יטופלו בפיתוח אינטנסיבי. לגני הילדים בקומת הקרקע ישויכו חצרות משחקים, גינות וכד'. שטחים ירוקים בקומות ידרשו איטום ומערכת השקיה מבוקרת ומתוכננת מראש, תוך חשיבה על מחזור מי גשם ומי מזגנים. מרפסות מגוננות וחצרות יאפשרו בתי גידול לצמחיה מגוונת כולל אזורים המאפשרים שתילת עצים בוגרים.
חניה (אופציונאלי, בהתאם לעקרונות התכנון)	ניתן לאגם חניות בין השימושים שבמתחם.
כניסות ויציאות	הכניסה לגן הילדים תהיה נפרדת מן הכניסה הראשית של הדיירים.

תכנון מפורט

א. דגשים ועקרונות כלליים בשלב **תכנון המבנים** –

הנחיות לשלב התכנון המפורט. אין לשלב הוראות אלו בתב"ע על מנת להבטיח גמישות תכנונית עתידית

נושא	תיאור
אפשרויות מרחביות לתכנון	שילוב אופקי – (הגדלת תכסית שטח) בנייה באותו המגרש של מספר מבנים בצמידות אופקית ללא חפיפה אנכית. שילוב אנכי (לגובה) – של גני ילדים וסגירת קומות מפולשות. תכנון מרחבי המאפשר יצירת חללים פנימיים פתוחים, להקטנת תחושת העומס והצפיפות בין המרכיבים השונים של המבנה וגישה נוחה לשטחים פתוחים על הקרקע או בקומות גבוהות.
קומפקטיות	תכנון קומפקטי ויעיל של מערכות תשתית ומערכות טכניות המשולבות במבנה למרות היותו מורכב ממספר ייעודים שונים והגדרות צריכה שונות.

ניצול שיפועי הקרקע – שימוש בגגות במבנים מדורגים, השגת נגישות ממפלסים שונים בבנייה מדורגת להקלה על מערכת התנועה והנגישות ויצירת חצרות במפלסים שונים של המבנה.	בנייה בהר	טופוגרפיה
בניית גני ילדים בקומות הקרקע עם חצרות צמודות, תוך יצירת שטחים פתוחים בגובה לפעילות חוץ. הכנסת אור על ידי קומות נסוגות ומפלשות.	בנייה לגובה במישור	
שילוב לרוחב של פונקציות במפלסים זהים עם מערכות תנועה אופקיות ואנכיות נפרדות לפי הנדרש.	אינטגרציה אופקית	
תפקוד המערכות תלוי במידת השילוב ו/או ההפרדה בין הישויות השונות הפועלות ביחד תחת אותה קורת גג. תשומת לב רבה יש לתת להתמצאות הכללית בתוך הבניין. יש להקפיד על פתרונות בהירים למערכות תנועה חיצוניות ופנימיות, כניסות נפרדות, נגישות להולכי רגל ולרכב (הורדת והעלאת ילדים, חנייה, אספקה, חירום וכו') תוך הקפדה על הנחיות הביטחון והבטיחות המיוחדות לגני ילדים - כמו מילוט מחצרות עליונות, תשומת לב למיקום מעליות, גרמי מדרגות נפרדים ובטיחות בכניסות. כמו כן, יש להקפיד על רמת הארה, תאורה טבעית ואי סנוור.		מערכת התנועה בבניין
עפ"י תקנות התכנון והבניה, יש לבצע הפרדות אש בין המשתמשים השונים במבנה. דרכי המוצא מגני ילדים תהיינה עצמאיות ופנויות לטובתם ללא עירוב אוכלוסייה. יש לקבל אישור כיבוי אש.		הפרדת אש ומילוט
מוצע לפתח מודל של "מבנה בר קיימא חכם", שימוש בפתרונות סולאריים ומחזור. ריכוז צנרות והשקעה מתוך חשיבה על "מחזור חיים" של הבניין ולא רק על ההשקעה הראשונית. מומלץ להתקין תקרות תותבות בכל המבנה למעבר צנרת, מחיצות גבס פנימיות לקירות חוץ עבור מעברי צנרת וטיפול אקוסטי כוללני.		מערכות תשתית ובנייה בת קיימא (ראה המשך בעמוד 9)
יש להתחשב בכל מערכות האספקה השונות של מרכיבי המבנה ולהקצות יותר שטחים לאחסנה ולחדרי תפעול (כגון חשמל, מיזוג ועוד)		אספקה, תפעול ואחסון
בשילוב אופקי מבנה/י גני הילדים יתוכננו מראש לקבלת קומות נוספות בעתיד מבחינה קונסטרוקטיבית. ככל שנדרש לבנות מעל מוסד פעיל, יש לפעול על פי נהלי משרד החינוך.		גגות שטחים
מיצוי המגרש לבניה ציבורית, חיזוק המרקם העירוני ושיפור העיצוב העירוני מחייבים לעיתים בניה בקו "0" ועל פי כללי משרד החינוך, משטרת ישראל והמשרד לביטחון לאומי. במקרים אלו, כאשר התכנית המפורטת מאפשרת זאת - ניתן לתכנן את הבינוי הגובל בקו הרחוב באופן שיתרום לקשר שבין הקהילה בעיר למבנה החינוך.		בניה בקו 0¹

¹ ראה מסמך "בניית מוסדות חינוך בשטח הגובל בשטחי ציבור", משרד החינוך ומשטרת ישראל
17מרץ, 1997 (education.gov.il)

עמידה בכל הנחיות הביטחון והבטיחות של משרד החינוך, מעבר לדרישות הבטיחות של כיבוי אש למבנה כולו. בנייה בשלבים דורשת אבטחת הביטחון ובטיחות לפי דרישות משרד החינוך והנחיות משטרת ישראל בכל שלבי הבנייה.	בטחון ובטיחות
יש לדאוג לתכנון אנכי של כל המרחבים המוגנים כך שלא יהיו הפרעה לתכנון ותפקוד גני הילדים. יובהר כי המרחב המוגן של גן הילדים יתוכנן בצמידות וכחלק מהפרוגרמה של כיתת הגן.	מרחבים מוגנים
נגישות מלאה, בהתאם לחוק הנגישות.	נגישות
יש לתכנן גובה קומה אשר יתחשב באפשרות להעברת תשתיות	גובה קומה
יש להתקין גדרות לפי הנחיות משרד החינוך והחלטת הממשלה לעניין גידור מבני חינוך.	גדרות
המעקים יבטיחו מעבר אויר צח, אור טבעי ואקוסטיקה נוחה.	מעקים
יש לקחת בחשבון בתכנון עומסי שימוש בהתאם להוראות התקן לרבות התייחסות לגגות פעילים וכן היתכנות לשינויים פנימיים והצרכות של פונקציות.	קביעת עומסי שימוש
יש להבטיח תכנון מערכות אויר צח בחללי גני הילדים בהתאם לתקן הישראלי.	הבטחת אויר צח
חלק מן הפרוגרמות של משרד החינוך מחולקות לשלבי בנייה. נדרש לתאם את הביצוע עם מאכלסים את המבנה בעת בנית השלבים הנוספים. יחד עם זאת, במקרים אלו, משרד החינוך יבחן שימוש מועט ככל הניתן בשלבויות על מנת לתעדף עירוב ושילוב שימושים. במצב שבו לא נדרש לפי ההכרה בצורך תקצוב מלא של כל השלבים, יבוצע תקצוב חלקי תוך תשומת לב לאפשרות לביצוע עתידי של מכלול התשתיות הנדרשות לגני הילדים בשלמותם. יש להציג במקרה כזה תכנון של כל השלבים. רצוי לבנות מבנה מורכב בשלב אחד, אולם במידה והדבר בלתי ניתן ליישום עקב אילוצים תקציביים, אזי התכנון חייב להציע פתרונות מעשיים לכל שלבי הבנייה. גמישות ותכנון מודולארי יאפשרו ביצוע בשלבים לפי תזרים התקציבים ובהתאם להכנות הנדרשות הן של כל גורם בנפרד והן של כל הקומפלקס ביחד, תוך התחשבות מקסימאלית בחזות הבניין בכל שלבי הבנייה. • בשילובים אופקיים - תידרש הכנה מראש ליסודות של אגפים המתווספים, לרוחב ובצמידות. • בשילובים אנכיים – יש צורך להיערך מראש להכנת הביסוס, לחיבורי התשתיות ולביצועם בשטח בהתאם. יש להכין נספחי פרטים, חומרים ונספח עיצוב אחיד לכל המבנה.	שלבויות ותכנון מודולרי (ראה המשך בעמוד הבא)

מומלץ לגייס את התקציבים להשלמת המעטפת החיצונית כולה בשלב הראשון ולבצע את הבנייה הפנימית מאוחר יותר, בהתאם לקצב השגת התקציבים, וזאת על מנת לשמור על חזות חיצונית אסתטית ועל איכות הסביבה. במקרים אלו מומלץ על בנייה יבשה בחלוקות הפנימיות של המעטפת על מנת להקל על הביצוע, כאשר חלק מהבניין כבר פועל. אופציה זו תהיה רלוונטית רק במקרה ואין כל אפשרות לגייס את התקציבים במקביל ויש קשיים ביישום הבנייה בשלבים בצורה בטיחותית.	
השטחים על הקרקע הצמודים למבנה יטופלו בפיתוח אינטנסיבי. לגני הילדים בקומת הקרקע ישויכו חצרות משחקים, גינות וכד'. שטחים ירוקים בקומות ידרשו איטום טוב ומערכת השקיה מבוקרת ומתוכננת מראש, תוך חשיבה על מחזור מי גשם ומי מזגנים. מרפסות מגוננות וחצרות יאפשרו בתי גידול לצמחיה מגוונת כולל אזורים המאפשרים שתילת עצים בוגרים.	פיתוח נופי
תכנון גמיש יאפשר שינויים פנימיים בטווח הקצר ובטווח הארוך. תכנית פתוחה, מערכת קונסטרוקטיבית פשוטה, מערכות תשתיות מרוכזות ושימוש בבנייה יבשה בחלוקות הפנימיות של היעודים השונים יסייעו לשינויים עתידיים.	גמישות
יש לדאוג לחניה לגני ילדים ובעיקר למפריצי הורדה והעלאה של ילדים בשעות הבוקר והצהרים. ניתן לתכנן חניון תת-קרקעי על חשבון הרשות או היזם, היות והחיסכון בקרקע עשוי להביא תועלות גדולות יותר בתכנון המבנה. ניתן לאגס חניות בין השימושים שבמתחם. חניה זו יכולה גם להיות מקור הכנסה לגוף המפעיל ולגופים הפועלים במבנה כחניה ציבורית מעבר לשעות הפעילות של גני הילדים, אשר ישמש את הקהילה לאחר שעות הלימודים. חניונים תת-קרקעיים יתוכננו לפי הוראות הבטיחות והביטחון של משרד החינוך ומשטרת ישראל. יש לתכנן חניית נכים לפי ת"י 1918. יש לתכנן חנית אופנים – לפי התקן. חנייה אחת על כל 10 ילדים.	חניה²
יש להקפיד על שימוש בחומרים ו/או מוצרים עמידים בעלי קיום ארוך טווח אשר חיוניים לתחזוקה ארוכת טווח.	העלאת הסטנדרט
מערכת השיקולים תתייחס לתכנון בר קיימא מיטבי: העמדת המבנים על פי כיווני השמש, חיסכון באנרגיה, פתרונות סולאריים, מערכות לחמום ולקרר פסיביים, מחזור מבנים, חומרים ואשפה, חיסכון בתשתיות ומערכות, תאורה טבעית, הצללה, שילוב עצים וצמחיה בחצרות, משטחי אספלט וחניה. בחינת האפשרות לאגירת מי גשמים ומי מזגנים ייכללו בשיקולי התכנון של הפיתוח והחצרות. ייתן מענה לבנייה ירוקה לפי התקנים.	תכנון בר קיימא

² ראה מסמך הנחיות בנושא חניון תת-קרקעי במוסדות חינוך באתר מינהל הפיתוח [underground-parking.pdf \(education.gov.il\)](https://www.education.gov.il/underground-parking.pdf)

מבנה משולב יכול להוות מוקד אדריכלי ונקודת ציון במרחב האורבאני. לאור זאת הביטוי הארכיטקטוני של המבנה כאלמנט סביבתי, חזותו האסתטית והשתלבותו בסביבה ובמרקם הבנוי הקיים או המתוכנן מהווים אתגר והזדמנות עיצובית. שילוב מגורים עם גני ילדים מאפשר חזות מזמינה עבור ילדים גם מבחינת קנה המידה האנושי.	עיצוב ארכיטקטוני
מומלץ שהתכנון יהיה מפורט על מנת להוציא לביצוע מכרז מעובד כולל פרטים, כמויות ומפרטים טכניים, כך שהסטנדרטים ייקבעו ע"י המתכננים ולא על ידי הקבלנים. מומלץ להפריד את כתבי הכמויות בין מבנה גני הילדים לבין המגורים באותו שלב ביצוע.	תכנון מפורט לביצוע

ב. דגשים ועקרונות לתכנון כיתות הגן –

הנחיות לשלב התכנון המפורט. אין לשלב הוראות אלו בתב"ע על מנת להבטיח גמישות תכנונית עתידית

נושא	תיאור
כללי גני הילדים מהווים חלק מן הפרוגרמה של משרד החינוך ועליהם לעמוד בחוזרי מנכ"ל ותקני הביטחון והבטיחות של משרד החינוך ולקבל את אישור משרד החינוך. השטחים והפונקציות יתוכננו בהתאם לפרוגרמה של משרד החינוך. הרשות ו/או היזם יכולים להוסיף שטחים (מעל המינימום הנדרש על ידי משרד החינוך) על חשבונם. ככל שנדרש לבנות מספר גני ילדים במתחם מגורים, מומלץ לתכנן את כיתות הגן במקבצים ולא לפזרן במספר בניינים.	
כיתות הגן לפחות 60 מ"ר מתוך שטח כיתות הגן יהוו חלל רציף ללא נישות מוסתרות, אשר צורתו קרוב למלבן, ורוחבו לפחות 6 מ'. אין לתכנן עמודים קונסטרוקטיביים אשר פוגעים ברציפות החלל האמור. תתאפשר פתיחה רחבה של חלונות (15% משטח הכיתה), אוורור והחדרת אור ושמש לכיתות. מומלץ לתכנן פתיחה לשני כיווני אויר. יש לדאוג לאוורור כיתות הגן והפונקציות הנלוות כולל חדרי שירותים. ניתן להוסיף תכנון של גינות לימודיות במקומות שאינם נצפים מכיתות הגן.	

יש לתכנן חצר צמודה עבור כל כיתת גן בשטח של 200 מ"ר, עם נצפות מכיתת הגן ל-75% לפחות משטח החצר. חצרות המשחקים הפעילות, ששטחן לא יפחת מ-5 מ"ר שטח חצר לתלמיד (175 מ"ר מינימום), יעמדו בדרישות משרד החינוך המתעדכנות מעת לעת, מבחינת שטח, סוגי פעילות, הצללה, בטחון ובטיחות, בין אם הן בקומת הקרקע ובין אם הן בקומות עליונות. חצרות המשחקים יגודרו בגדר מוסדית בגובה 2 מטר, המאפשרת מבט החוצה, גם אם תפנה לחצר המשותפת של הדיירים או לחצר פרטית של דיירים בדירות גן, או לכל חצר אחרת הקיימת במבנה. ניתן לתכנן חצרות משחקים בקומות מפולשות או בקומות עליונות, עבור פעילות חוץ. שטח ההצללה בחצר המשחקים יהיה מקסימום 75% משטח החצר (נכון לעת כתיבת מסמך זה), עקב החשיבות בחדירת אור, אויר ושמש לחצרות. מעל חצרות הגנים תותקנה הגנות פיזיות על מנת להגן מנפילת חפצים מן מהקומות שמעל (בהתאם לאישור יועץ בטיחות). מומלץ להימנע מהפניית החצר לכיוון מזרח. בתכנון כיתת גן שלא בקומת הקרקע, יש לתכנן מעקות שיאפשרו זרימת אויר וכניסת אור (לא מעקות אטומים). מומלץ שחומרי הגמר יתנו מענה לחוויה החושית של הילדים עם הקרקע. מומלץ להתאים את המשחקים לגיל הרך לפעילות מוטורית.	חצר משחקים
הכניסה לגן הילדים תהיה נפרדת מן הכניסה הראשית של הדיירים עם אפשרות בקרה על ידי שומר לפי דרישות משרד החינוך. יתוכנן אזור המתנה להורים, מוגן ונפרד מן הכניסה הראשית של בניין המגורים. הכניסה תהיה בעלת נראות ברורה מן הרחוב. הגישה לגן תהיה נגישה, רציפה, בטוחה וללא מפגעים. המעבר אל כיתות הגן יהיה מרווח ומואר לכל אורך הדרך עד לדלת הכניסה לכיתת הגן. המבואה הפנימית לכיתות הגן תהיה רחבה ומוארת ותאפשר מקום איכותי להתנתת הורים. יציאה לחצר משחקים לא תהיה דרך דלת הכניסה ותתוכנן הפרדה בין אזור הכניסה וחצר המשחקים. במידה והכניסה מתוכננת מאותו כוון תבוצע הפרדה מוחלטת ע"י גדר נמוכה בגובה 110 ס"מ. תהיה הפרדה של דרכי המילוט מן הגן והחצרות מדרכי המילוט של מבנה המגורים.	כניסות ויציאות

ארגון, תחזוקה והפעלה

הנחיות לתכנון וניהול הפרויקט. אין לשלב הוראות אלו בתב"ע

נושא	תיאור
הפעלה ותחזוקה	נושא זה אינו באחריות משרד החינוך. תחום זה דורש ניהול וסנכרון כל הפעולות והממשקים הנחוצים לשם תחזוקת מבנים משולבים ובין כלל הגורמים והפונקציות. מוצע לרשות המקומית, לבצע את כל הפעולות הנחוצות (משפטית, ארגונית, תפקודית וכו') לשם שמירה על הפעילות התקינה של כלל הפונקציות והמשתמשים, תוך הקפדה על הצרכים העירוניים. לדוגמא: תשלומים לחברת הניהול. ההוצאות תתחלקנה לפי שטח מבנה ולפי רמת השימוש.
איפוס אנרגטי	מוצע לתכנן את המבנה תוך בחינה של היבטי צריכת האנרגיה ולהגדיר, ככל הניתן, יעדים לאיפוס אנרגטי לצריכת החשמל במבנה.

היבטים משפטיים ותשלומים
הנחיות משפטיות. אין לשלב הוראות אלו בתב"ע

נושא	תיאור
היבטים חוזיים ומשפטיים	יתאפשר עירוב שימושים בשני הסעיפים להלן, ויש לצרף את המסמכים הנדרשים לטפסי הקרקע המוגשים למשרד החינוך. 1. קרקע במסגרת שיווק מדינה - א. על היזם לחתום עסקה עם רמ"י ובה תוגדר כתנאי לאישור העסקה הסדרת הבעלות של הקומה/קומות של גן הילדים לטובת הרשות המקומית ולאחר שלב הרישום המשותף. כמו גם סעיפים במסגרת המכרז של היזם עם רמ"י. ב. היזם חותם עם הרשות המקומית על הסכם תשתיות במסגרתו הוא מתחייב לסעיפים שמופיעים בנספח 2. ג. על היזם לרשום הערת אזהרה לטובת הרשות המקומית, לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין. 2. קרקע בבעלות פרטית - א. על הרשות המקומית לחתום עם היזם על 'הסכם הקמה' שיהווה תנאי לפתיחת בקשה להיתר בנייה. בהסכם זה היזם יתחייב לרישום השטחים הציבוריים הבנויים לבעלות הרשות. ב. על היזם לרשום הערת אזהרה לטובת הרשות המקומית, לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין.
דיווח ותשלומים (ראה המשך בעמוד הבא)	על הרשות להתקשר עם הקבלן ע"פ דין. בהתאם לנוהל שחרור כספים באגף הבינוי, על הרשות להציג את ההסכמים בין העירייה לקבלן/יזם, חוזה בין הרשות ליזם/קבלן לבניית גני הילדים וצו התחלת עבודה, אישור הפטור ממכרז והיתר בניה לגני הילדים/לבניין המגורים בו ממוקמים גני הילדים. תקצוב בינוי גני הילדים : התקצוב בהתאם לפרוגרמה המאושרת במשרד החינוך. (כל חריגה בשטח מעבר לפרוגרמת משרד החינוך תהיה במימון היזם/הרשות). התקצוב יתבצע בהתאם לאישור ועדת התקצוב במשרד החינוך. מפתח התקצוב בגנים ייקבע בכל שנת תקציב לפי מפתח יחידת גן שיקבע מול משרד האוצר (בכפוף לנהלי מינהל הפיתוח). המפתח כולל : עלות בניית המבנה ופיתוח החצר, עפ"י הנחיות משרד החינוך, כולל מע"מ, והוצאות תכנון ופיקוח.

נוהל שחרור כספים:

כל הנהלים המקובלים לשחרור כספים במינהל הפיתוח יחולו. למעט השינויים המתבקשים, ולרבות התוספות המתחייבות כמפורט במסמך זה.

לגבי הדרישה לקיום מכרז - הליך פטור ממכרז, משום שהיזם או הקבלן מטעמו מקבל את החוזה לבניית הגנים הואיל והוא בונה את בניין המגורים.

לא יחולו הנחיות חשב על התקשרות בדיעבד.

תשלומים:

בהתאם לנוהל שחרור כספים של אגף הבינוי במינהל הפיתוח, לעניין גנים במבני מגורים (וכפי שיפורסם מעת לעת).

תשלום אבן דרך אחרונה תינתן לאחר השלמת הליך הרישום.

באחריות הרשות המקומית להסדיר את הזכויות המלאות שלה בנכס/גני הילדים.

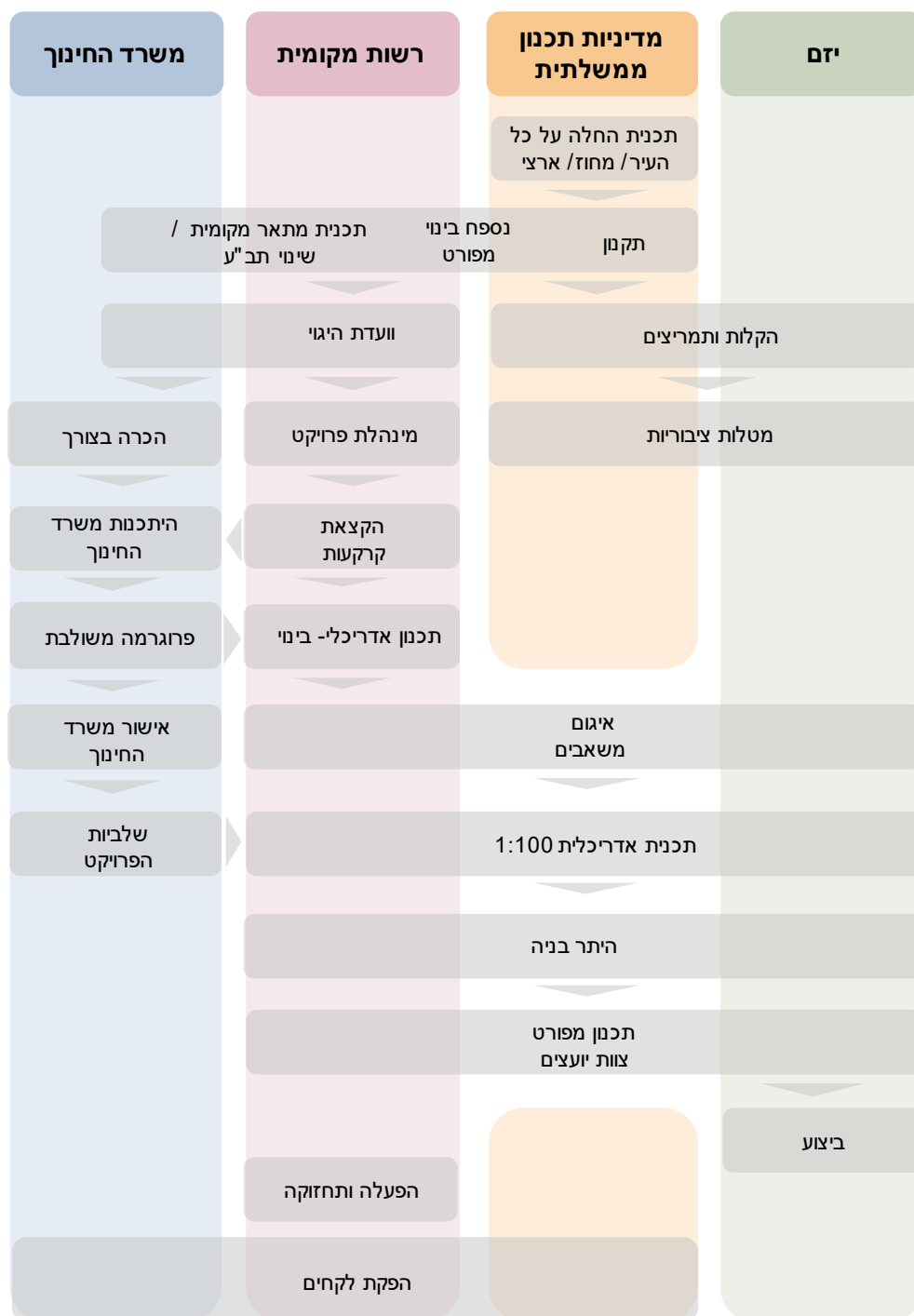
רכישת מבנה קיים:

באמצעות שומה של שמאי ממשלתי - התשלום עבורו ייקבע לאחר קבלת הערכתו של שמאי מוסמך, ובדיקת העלויות בהשוואה למפתח התקצוב. משרד החינוך יתקצב לפי הערך הנמוך.

יש לתאם את אישור חשב המשרד לתשלום בדיעבד לאחר סיום הבניה והסדרת הזכויות.

נספח 1 – תרשים זרימה

הקמת מבנים משולבים מגורים וגני ילדים



**נספח 2 – סעיפים משפטיים להסכם תשתיות בין הרשות ליזם
אין להכניס סעיפים אלה להוראות התב"ע**

1. החוכר מתחייב לפעול לרישום צו בית משותף (על אחריותו ועל חשבונו) אשר ישקף את החלוקה הקבועה בתכנית בין הייעודים השונים ובכלל זה היחידות שייעודן לצרכי מוסדות ציבור, לרבות מוסדות חינוך.
2. הקצאת היחידות שייעודן ציבורי לרשות המקומית תיעשה על ידי רמ"י בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי.
3. על הרשות המקומית לקבל אישור לפרוגרמה ולתכנית האדריכלית של המוסד החינוכי, כתנאי להתחלת ביצוע הפרויקט. כמו כן, במסגרת המכרז תודיע רמ"י לזוכה במכרז כי הרשות המקומית מורשית לפקח על בניית המוסד החינוכי על פי הפרוגרמה והתכנית שיאושרו על ידי משרד החינוך והחוכר מתחייב למסור דיווח על התקדמות בניית הרכיב הציבורי בכל עת על פי דרישה.
4. למען הסר ספק, מובהר, כי אין ולא תהיה לזוכה כל זכות שהיא במרכיב של המוסד החינוכי וכי לא תינתן לו כל תמורה בגין ו/או בגין בנייתו ו/או בגין כל פעולה שיבצע בקשר אליהן.
5. לצורך הבטחת בניית המוסד החינוכי בהתאם למפרט וכתנאי לקבלת היתר בנייה מתחייב החוכר לרשום הערה תכנונית בהתאם לסעיף 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב – 2011 לטובת הרשות המקומית.
6. למען הסר ספק, כל ההתנהלות התקציבית מול משרד החינוך באשר לתקצוב המוסד החינוכי תתקיים ע"י הרשות המקומית בלבד.