

יסודות התכנון העירוני:

נושא 1 - עיור והתעיירות (אורבניזציה)

הגדרות

עיור – בד"כ זהו נושא שלא נשאל בבחינה.

הגדרה: Urbanization, תהליך עיור הוא תהליך של שינוי פיזי/מבני בשיעור האוכלוסייה הגרה בערים ושינוי אופי ומבנה היישוב מצורה כפרית לעירונית. זהו מצב שבו קצב גידול האוכלוסייה בעיר גדול יותר מקצב גידול האוכלוסייה במדינה כולה, העולם כולו עובר תהליך עיור שלא נפסק.

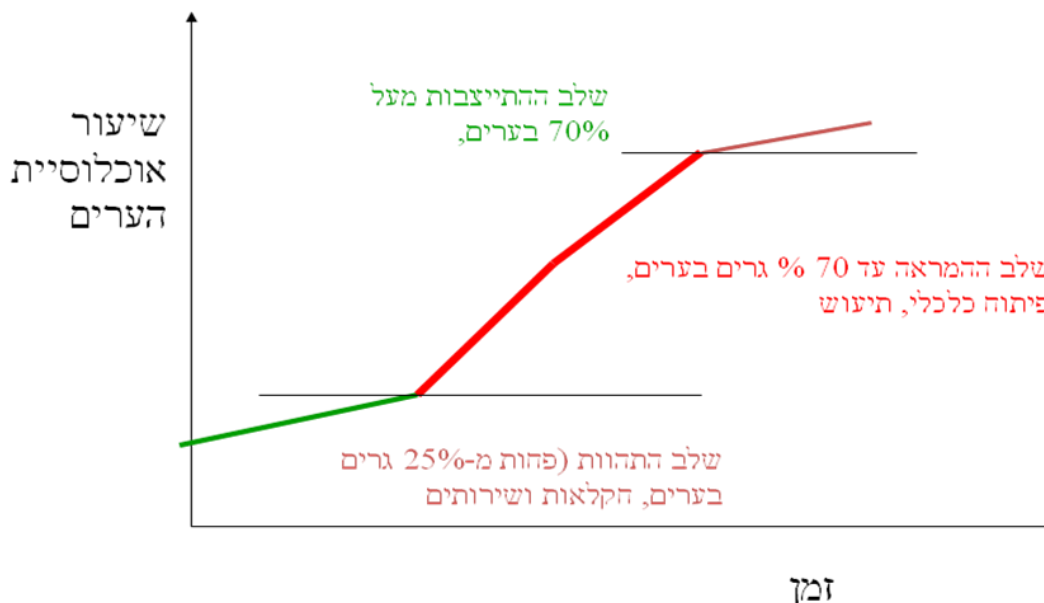
- איך מקום נהיה עיר? או תהליך העיור קורה בעקבות:
 - ריבוי טבעי - יישוב כפרי גדל והופך להיות עיר
 - הגירה
 - הקמת עיר (מודיעין)
 - התאחדות של יישובים - ישוב כפרי שמסופח ליישוב אחר והופך להיות עיר
 - יישוב כפרי שנבלע בתוך עיר סמוכה שגדלה
- מדובר בהליך פיזי.

התעיירות

הגדרה: Urbanizm, תהליך התייערות הוא תהליך **סוציולוגי** ולא בהכרח פיזי שבו מתקיים שינוי **בדפוסי התנהגות** של האנשים, כמו – צריכה, תרבות, תעסוקה עירונית ושינוי בסגנונות החיים של הפרט, הקהילה והחברה, הכולל שינוי ערכי ונורמטיבי. שינוי בו אנשים מאמצים לעצמם אורח חיים עירוני כמו חלק מהקיבוצים היום.

עקומת ההתפתחות האורבאנית:

- שלב התהוות פחות מ 25% גרים בערים
- שלב ההמראה -עד 70%
- שלב ההתייצבות – מעל 70%



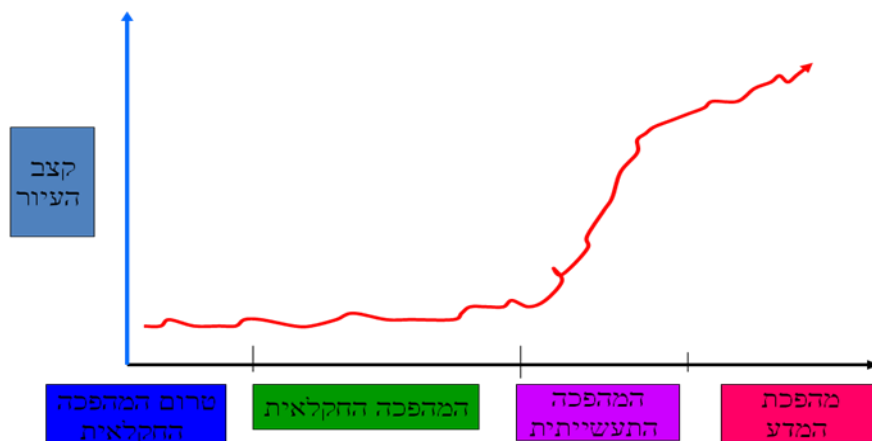
מאפייני המקום העירוני-

- צפיפות האוכלוסייה עולה על הממוצע הארצי
- מקום שנחשב מרכז כלכלי שהתעסוקה בו לא חקלאית (שירותים, מנהל)
- יש ריכוז תפקודים תרבותיים ומנהליים המשרתים את האוכלוסייה בעיר והאזור הסובב
- יש אינטנסיביות ומגוון שימושי קרקע המתקיימים בצמידות ובסמיכות (שימושי קרקע הם מגורים, תעשייה, שטחי ציבור, דרכים = מה שעושים עם הקרקע)
- זהו מקום שנתפס כמרכז אליו מגיעים לבילוי
- יש הרגשת אנונימיות.

המהפכה התעשייתית ומהפכת העיור -

גידול עירוני – קצב גידול האוכלוסייה הוא זהה או נמוך מקצב הגידול במדינה.

- **המהפכה התעשייתית** – קשורה קשר ישיר להליך העיור, זו מהפכה שיצרה בעיות כלכליות. הקשר ביניהם הוא ששניהם קרו באותה תקופת זמן לערך. התמותה פחתה, האוכלוסייה גדלה, החלה תעשייה, ייצור מוצרים תעשייתיים בהיקפים גדולים שמצריכים כוח אדם, מה שהצריך הגירה מאסיבית מהכפר לעיר.
- בהמשך, אנשים שהגיעו לעיר הגיעו ברכבות, מדובר בנסיעות יקרות קשות וארוכות מאוד, יום העבודה היה ארוך ונוצר צורך להישאר לישון בעיר. היזמים בנו שיכונים מגורים לפועלים.
- **פס הייצור ההמוני** – מהפכת הפורדזים – בהמשך - שנות ה-30 של המאה ה-20 – מתקיימת מהפכת הפורדזים- נסללו כבישים, יוצרו מכוניות בכמות גדולה, מצבם הכלכלי של הפועלים העובדים השתפר, הם רכשו רכבים, ורצו לגור מחוץ לעיר. כך נוצרו הפרברים ליד הערים.



לסיכום - המהפכה התעשייתית הגבירה את תהליך העיור בעקבות-

- גידול באוכלוסייה (ריבוי טבעי)
- צמיחת המיכון, נטישת החקלאות, גידול בכוח העבודה

קורס תכנון ובנייה – חלק א' – יסודות
ד"ר מיכל מטרני

- ריכוז מפעלים ותחבורה בערים ואליהן (וכן עצם העובדה שמגיע הרכב הפרטי והתשתיות הנרחבות)
- הגירה לערים לתעסוקה
- ריכוזיות שלטונית ומנהל בערים
- פיתוח מסחר ושירותים עסקיים, מרכזי מידע וידע
- פיתוח תרבות עירונית במקביל למגורים בערים

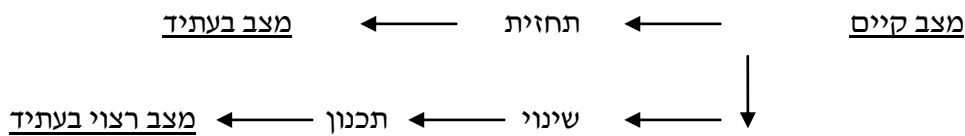
עיור במדינות מפותחות לעומת מתפתחות -

מפותחת מדינת ישראל הינה מדינה מפותחת	מתפתחת
בעקבות המהפכה התעשייתית	בעשורים האחרונים
רמת עיור = כמה אנשים גרים היום בעיר מתוך אוכלוסיית המדינה כולה, במדינה מפותחת רמת העיור היא גבוהה (מעל 90%) אך קצב עיור שהוא קצב הגידול של האוכלוסיה בערים מואט - כי הרוב כבר בערים.	קצב העיור מואץ מעל אך רמת העיור עדיין נמוכה. חלק יחסי נמוך גר בערים (בין 50% ל - 70%).
היפוך עיור - מצב בו אוכלוסייה אמידה עוזבת את העיר למקום כפרי יותר, מהגרת אל המרחב הכפרי הסמוך לעיר, פרבר - כל מי שיכול להרשות לעצמו לגור בכפר אך עדיין מעוניין לחיות חיים עירוניים כבר לא גר בעיר וממשיך לנהל אורח חיים עירוני זו מהפכת תחבורה ואינטרנט, זה שאני גר רחוק זה לא אומר שאני צריך לוותר על רמת החיים שלי.	עיקר ההגירה מהכפר אל העיר היא לערים הגדולות, דבר אשר יוצר מדרג עירוני של עיר ראשה. כל גדל הקיטוב והפער הבין אזורי בין הכפר והעיר

עיור יתר - קורה בחלק מהמדינות המתפתחות, קצב הצמיחה הכלכלי של העיר אינו מדביק את תהליך העיור הדמוגרפי (קצב גידול האוכלוסיה, עליה במספר התושבים בעיר) העיר גדלה במהירות ואינה מצליחה לדאוג לכל תושביה. אין מספיק תעסוקה בתעשייה ולכן יש הרבה מובטלים, ברמה המבנית העיר לא ערוכה להתמודד עם כמות האנשים, אין מספיק בתים, אין תשתיות מספקות (חשמל/מים/ביוב), מה שיוצר תחלואה ובעיות חברתיות, לעיתים יש אבטלה סמויה (הרשויות מעסיקות רק לשם העסקה)

נושא 2 - תיאוריות התכנון

הגדרות לתכנון - תכנון הוא תהליך של התערבות במגמות קיימות לצורך השגת יעד, יש המון הגדרות לתכנון וזו המדויקת ביותר. ההגדרה אומרת שאנחנו נמצאים באיזשהו מצב קיים וניתן לחזות מצב עתידי, כמה אנשים בעיר היום וכמה יהיו בעתיד. אם יש רצון לשנות את החיזוי, התכנון הוא למעשה הכלי, התהליך בו אנחנו מנסים לשנות על מנת להגיע למצב הרצוי בעתיד, למשל יותר אנשים בעתיד בעיר. כלומר, יש מצב קיים ויש מגמות לפיהם אנחנו חוזים את המצב העתידי ובתכנון אנחנו מתערבים במגמות הקיימות ע"י תכנון כדי להגיע ליעד העתידי – מצב רצוי אחר.



ההיבטים המעורבים בתכנון -

- כלכליים - שינוי בשווי הקרקע (העברה משטח ציבורי פתוח ליעוד למגורים למשל).
- סביבתיים - זיהום ומניעת זיהום, נזקים
- חברתיים - מענה על צרכי התושבים - בוחנים מי האוכלוסייה ומה הצרכים שלה ובונים לה מתנ"ס למשל, וגם צמצום הפערים באוכלוסייה.
- תרבותיים – דתיים - איזה מוסדות לתכנון, ערים יהודיות לחרדים
- פוליטיים - אישור בנייה ואי אישור מהיבטים פוליטיים, אריאל
- בטחונים - הרבה שטחים הם באחריות משרד הביטחון, שטחי אש
- בריאותיים- תכנית האב לשבילי אופניים, השלכות זיהום בתי זיקוק, ארד
- בינלאומי - תכניות לתכנון גז, תיירות, מסחר בינ"ל

מדוע צריך תכנון?

מדוע למדינה הרשות להתערב בשוק החופשי בעצם ומדוע היא מתערבת – לאדם יש נכס והוא רוצה להקים עליו מבשלת בירה, מדוע הוא לא יכול לעשות זאת? מדוע מתערבים? הלא הנכס הוא שלו ובבעלותו.

- למען החברה ולטובת שמירה על הזכויות של כלל האוכלוסייה. ברמת המיקרו ההצדקה לפגיעה החופש הפרט היא למען רווחת הכלל ולמניעת מטרדים ורמת המאקרו ההצדקה להתערבות בשוק החופשי היא מניעת כשלי שוק, ניהול השוק בגלל שהשוק החופשי כשל.
- **תקנות שימושי קרקע** – תקנות שאומרות מה ניתן לעשות בקרקע הזו, מבשלת בירה הינה מטרד לשכנים, זהו אזור מגורים. כך מגנים על כל האנשים.

תקנות בנייה -

גובה הקומות, צורת הגג, מרחק המבנה מקו המגרש, באילו חומרי בניה להשתמש ועוד.

שנים מהותיות בהן חוקקו תקנות הבניה הראשונות - בערים הנ"ל היו שרפות ענק והבינו צרכים להנהיג הגבלות כדי שמצב זה לא יחזור :

1667 – לונדון - מספר קומות מותר, עובי קורות, חומרים

1452 – אמסטרדם - סוגי חומרים מותרים בבנייה

1845 - ניו יורק - החמרת תקנות הבניה

1875 – שיקגו - חקיקת תקנות

הצדקות לתכנון -

1. הצדקות כלכליות –

- **הגנה על מוצר ציבורי** – מוצר ציבורי הוא טובין אשר משמש את הכלל בשני כללים :
 1. שימוש אינו גורע מהשני (כמו חוף הים, שקיעה)
 2. אף אחד לא יכול למנוע גישה אליהם (כמו רמזור, אוויר, נוף פתוח)נכס כזה לא ניתן להעריך מבחינה כלכלית, אין לו מחיר, לא ניתן ליזום בו ולהרוויח ממנו כסף ואף אחד לא ישלם עליו.

מקרים פרטיים של מוצר ציבוריים :

- **טרגדיית ההמונים** – טובין אשר משמשים את הכלל, אין אפשרות למנוע גישה אליהם אך שימוש של האחד כן גורע שימוש באחר. לדוגמה – כריתת יערות צריך למעשה להבטיח שמירה על העצים, מדובר על מצבים בהם ניתן לראות במפורש את הפסד הציבור מאי ההסדר בטווח הקצר.
- **שמירה לדורות הבאים** – מקרים לטווח הארוך, העתיד של כדה"א – מסתכלים על העתיד הרחוק, ולא במונחים כלכליים של רווח והפסד ב – 1995 הכינו תוכנית אב בישראל, צפו כי אם קצב הבינוי ימשיך כפי שהוא היום, הצפיפות בעתיד בשנת 2020 תגרום למיעוט של שטחים פתוחים ופעלו לטובת שינוי, מגדלי המגורים הם תוצר ישיר של זה כי הצפיפות גברה בעקבות הבתים הפרטיים.
- **דילמת האסיר** – קבלת החלטה במצבים של אי וודאות. אם יש שני אסירים, ואחד מהם יודה הוא יקבל עונש מופחת והשני יחטוף – זו דילמה. לדוגמה – שכונה במצב התדרדרות מבנית, העירייה רוצה לעלות את ערכה ע"י שיפוץ מבנים. במצבי אי ודאות כאשר משקי הבית לא יודעים מה האחרים יעשו - ישפצו או לא, יתכנו כמה מקרים - אם אחד השקיע והשני לא אחד יוצא פריאר והשני נהנה מעליית השווי בלי השקעה, מצב אופטימום חברתי הוא מצב בו כולם ישקיעו. בד"כ אף אחד לא רוצה להיות הפראייר ו"אם אני לא יודע מה האחרים עושים אני פשוט לא אעשה" כך נוצר מצב בו אף אחד בעצם לא יעשה וזה דורש התערבות. הרשות צריכה להביא את כולם לשיתוף פעולה והתחייבות הדדית - פינני בינוי.

- **השפעות חיצוניות** – השפעה שאינה כלולה בעולם הפירמה – מרכיבים חיצוניים שלא נכנסים בשיקולי עלויות תועלת כמו שכר, תקורות ובתועלת – רווח, אף פעם לא יהיו חלק מהחישוב:
השפעות חיצוניות **שליליות** - זיהום אוויר. מפעל מזהם לא יחשב את הזיהום כעלות, וזאת למרות שמשפיע על כולם, אלה הם לא חלק מחישוב העלויות שלי, כדי למנוע או לצמצם השפעות אלה קיימות שתי צורות:
 1. מניעה – אסור לבנות מפעל מזהם – חוק המזהם המשלם.
 2. הפנמה – להכניס את ההשפעות הללו לחלק מהתחשיב – כמו - קנסות.השפעות חיצוניות **חיוביות** – כמו מפעל בארד או אינטל בקרית גת, אשר מפתחים את המקום ומעלים את מספר מקומות העבודה האיכותיים לטובת התושבים, דבר אשר יגרום למשיכה של אוכלוסייה איכותית לאזור. על מנת להכניס את ההשפעות החיצוניות לתוך התחשיב ולהביא יזמים להשקיע במפעלים דווקא באזורים הקשים, ולהביא להפנמה, שיקולי המיקום ייכנסו לפירמה בצורה של הקלות מס, סובסידיות פיתוח, קרקע בחינם. המיקום כך יהפוך לכדאי וכך נוצר מצב בו יפתחו מפעלים במקומות שהם לא אטרקטיביים, זוהי הדרך של המדינה לעודד את ההשפעות החיוביות, השוק החופשי לא יכול להתמודד עם ההשפעות החיצוניות האלו, הרגולטור יכול לפעול לטובת זה.
- 2. **הצדקות חברתיות** –
 - **צדק חלוקתי** – חלוקה הוגנת של משאבים ושל מטרדים בין קבוצות האוכלוסיות השונות. למשל – בחלוקת "משאב" כגון הקמת פארק בעיר החלוקה ההוגנת תבוא לידי ביטוי בבניית דווקא באזור לאו דווקא עשיר או חזק, וכמו עם משאבים יש לוודא כי לא כל "מטרד" (תחנה מרכזית, תחנת כוח) אשר נבנה בעיר ימוקם דווקא באזור בו קיימות קבוצות אוכלוסיה חלשות אשר לא מסוגלות או יכולות להתנגד. תוכנית מתאר אמורה לדאוג לאיזון הזה.
 - **צדק תהליכי** – תהליך קבלת ההחלטות יהיה הוגן – מתן הזדמנות שווה לכל קבוצות האוכלוסיה להשפיע על הליך קבלת ההחלטות בנושאים השייכים להם, כמו, סלילת כביש חדש, היכן יעבור הכביש וכדומה. מתן הזדמנות להשפיע למי שהחלטה עלולה להשפיע עליו וייצוג הוגן.
- 3. **שליטה על עיתוי הפיתוח** – אישור התב"ע לאו דווקא יוביל להקמת המבנה בשל שיקולים כלכליים, באמצעים הרגילים אין דרך לוודא למשל פיתוח באזור. סלילת כביש – היטל מיזמים – כך המדינה סוללת את הכביש.
היתר בנייה – בכל היתר בניה יש מדד של זמן, מה שמאפשר שליטה כלשהי, איזשהו תמריץ לזים. זו עוד הצדקה לתכנון ולהתערבות הרגולטורית. ההיתר כאמור מוגבל בזמן כי המדינה רוצה שיזם יבנה. כך מבטיחים ומגבירים את הסיכוי לבנייה בזמן תחום. כך תפתח השכונה בזמן אחיד. הליך של היתר בנייה עולה הרבה כסף, כך שאם אדם הוציא היתר בנייה יש לו אינטרס לסיים את הבנייה לפני שיפקע.

4. **איסוף קרקע או הון** – הדירות שפונות לשטח פתוח שוות יותר מהפונות לשטח בנוי, על מנת שיהיו שטחים פתוחים המדינה מחליטה על איסוף הקרקע שעליו תקים פארק למשל, **איסוף הון** – התפלת מים למשל זה לא רווחי, אם זה לא יהיה בידי הרגולטור זה לא יתבצע.
5. **שבירת מונופולים**

נושא 3 - גישות בתכנון

העיר שאחרי המהפכה התעשייתית נוצרה כי יזם בנה מפעל שאליו הגיעו עובדים מהכפר. ובגלל שאין תחבורה והנסיעה הייתה ארוכה, הוא בנה שכונה ליד ובה התיישבו הפועלים. נוצרו צפיפות ותחלואה, עיר מבולגנת, בה אין היצע שירותים, במאה ה-19 נולד מקצוע התכנון.

מגמות בנושאי העיסוק של התכנון העירוני

ראשית המאה ה-20 - תפיסה פיזית עיצובית, איפה יעמדו הבניינים, איפה יעברו כבישים, סוגי החומרים, גובה המבנים, שימושי קרקע שונים, איך המבנים יראו ועוד. הגישה הזו של תכנון שעוסק בפרט הפיזי, שלטה על שנות ה-60 ובעיקר אדריכלים עסקו בכך.

החל משנות ה-60 – גישה מערכתית - מהווה שינוי, ומבינה שהעיר היא מערכת ולא רק מבנים וכבישים ובעלת היבטים כלכליים חברתיים ועוד. מאחר ועיר היא מערכת גם התכנון הופך מערכתי, ולא מתעסק רק בבניינים אלא גם בתפקוד הכלכלי, שירותי החינוך, מערכות היחסים בין הקבוצות השונות בעיר ועוד.

באותן שנים הוגדר מקצוע התכנון בארה"ב ככזה שעוסק בכול מה שהוא עניינו של ראש העיר, התכנון נתפס ככזה שמתעסק בכלל הניהול של העיר.

התכנון בישראל שונה מהתפיסה בארה"ב, הגישה היא גישה ביניים - התפיסה איננה רק פיזית, אך היא גם לא רק מערכתית, תכנון הוא מקצוע פיזי עיצובי חברתי, הסדרה של המרחב העירוני של ישראל עוסק בשילוב בין הדברים בכך שהוא מהווה תרגום של מדיניות עירונית בכל ההיבטים הפיזיים והמערכתיים (חברתיים אסטרטגיים) ביטוי פיזי מרחבי בכל ההיבטים המערכתיים. כאמור, בשנות ה-60 – נעשה שינוי, הגישה והתפיסה של העיר משתנה, כשאני חווה עיר כתושב. "להיות תל אביבי" – שינוי פיזי – אופניים, ים, חנייה, שינוי שאינו פיזי – תרבות. עיר הינה מערכת מלאה עם היבטים פיזיים, סביבתיים ועוד. כשאני מתכננת עיר אני לא אתייחס רק לממד הפיזי שלה. זה נכנס לעשייה התכנונית וזהו השינוי שמתקיים משנות ה-60.

הגישות המערכתיות בתכנון מתחלקות ל**גישות תהליכיות** (מדגישות את תהליך החשיבה שעובר המתכנן בזמן הכנת התוכנית) ו**גישות פרוגרסיביות** (מדגישות את התהליך החברתי בתהליך הכנת התוכנית) התכנון הינו ביטוי פיזי מרחבי, הוא ביטוי להיבט סביבתי ומטרות סביבתיות.

גישות תהליכיות -	גישות פרוגרסיביות -
תכנון מדעי	תכנון פוליטי
התכנון הוא מדע מדויק, אובייקטיבי, מבוסס על תיאוריה רציונאלית מוסדרת שיש בה נכון ולא נכון ושיש לה כלים ושיטות עבודה סדורות ומדויקות. הידע הנדרש לשם קבלת החלטות נכונות הינו ידע מקצועי. מקבלי החלטות הם מומחים, הכלים לקבלת החלטות הינם מקצועיים. ההצדקה לעבודת המתכנן היא שהוא מלומד ומקצועי. התוקף המוסרי של התוכנית הוא זה שהמתכננים עשו את התכנון בכלים מדעיים אובייקטיביים. גישה העוסקת במתכנן, באיש המקצוע.	תכנון הוא תהליך פוליטי, הכולל אינטרסים וערכים רבים הנובעים מהשקפות שונות ומנקודות מבט שונות, ולכן לא די בידע מקצועי יש חשיבות עליונה לידע המקומי. בתהליך ההחלטות לא מקבלים את ההחלטה האובייקטיבית הנכונה, לאנשים מסוימים יש יכולת השפעה, ותהליך התכנון הוא בעל מאפיינים פוליטיים שנעשה במשא ומתן. אין תכנון נכון, הידע המקצועי חשוב אך לא מספיק וחייב להביא בחשבון ידע מקומי על הקבוצות השונות, על מפגש האינטרסים, זה תהליך חברתי שקבוצות שונות משפיעות עליו. מתכננים עבור בני אדם והאינטרסים שלהם צריכים לבוא בחשבון, עבודת המתכנן לא צריכה להיות אובייקטיבית.

1. גישות תהליכיות (פרוצדוראליות) –

הליך החשיבה של המתכנן, חשיבה תכנונית, כלי עבודה, איך לחשוב על המרחב. כלים אלו מבוססים על הליך חקירה מדעי, לכן הם אובייקטיביים שמתבססים על כלים מדעיים, רציונאליים, מתכנן הינו מומחה ומקצועי. הלגיטימציה נובעת מהידע – למדו איך להגיע לתשובה הנכונה.

3 גישות תהליכיות של תכנון –

תכנון רציונאלי וכוללני –

בגישה זו צריך לדעת הכל על העיר כמערכת. מבחינה כלכלית, חברתית, פיזית, היסטוריה, אקלים ועוד... כדי לתכנן טוב צריך לדעת את כל המידע ואת כל ההיבטים. **תהליך התכנון** – איסוף חומרים (בכלים מדעיים) קביעת מטרות ויעדים ע"י כללים קבועים - מגיעים לחלופות ומהן מגיעים להערכה – מפתחים את החלופה הנבחרת ולבסוף קובעים אמצעים ליישום החלופה. את כל הדברים האלו המתכנן יודע כי למד עליהם ויש לו את הכלים המדעיים, כל המתכננים אמורים להגיע לאותה תוצאה.

כוללניות – התכנון צריך להביא בחשבון משתנים רבים – כלכליים, חברתיים, דמוגרפיים

ופיסיים. מסתכלים על העיר כמערכת וצריך לדעת את כל הנתונים של המערכת.

רציונליות –בסיס הלגיטימציה של השיטה הוא מדעי. בגלל שיש לו את הכלים המדעיים המתכנן יודע את הצרכים של האנשים, לא מתוך הכרות איתם, יש לו יכולת לענות עליהם באמצעות ידע מדעי. על הצרכים עונים באמצעות מודלים.

הבעיות עם גישה זו – **כסף** - יקר מאוד, **איסוף** כל המידע לא באמת אפשרי, **זמן** – איסוף כזה מפורט של מידע יכול לקחת גם שנים.

בתיאוריה - להכין תוכנית בישראל לוקח 18 חודשים (וועדות, תיקונים...) אישור התוכנית ובאידיאל אמור לקחת 3 שנים אך בפועל זה יותר.

בנוסף, העולם משתנה ומלא באי וודאות, מה שהיה לפני שנה לא רלוונטי בשנה הבאה – כמו עליה מחו"ל (דוגמת העלייה מרוסיה בשנות ה-90).

הביקורת על ההליך הרציונלי כוללני -

כוללני - מידע כוללני שלם אינו קיים, מידע כזה צורך משאבים וזמן רבים ומיותרים, איסוף מידע שהוא אינסופי ומשתנה כל הזמן, הרבה לפני שאדע הכול אאלץ להפסיק מטעי תקציב או זמן. לא ניתן לעשות תכנון ארוך טווח כזה כאשר לא ידוע מה יקרה מחר בבוקר (איראן, אנטישמיות, עלייה...) לכן זו גישה בעייתית.

רציונאלי - אין באמת אובייקטיביות, כל אחד הוא שונה בעל סולם ערכים שונה, לכל מתכנן נקודת מבט סובייקטיבית לא לכל המתכננים ערכים זהים. על כך יש המון ביקורת. האובייקטיביות הינה הנחה שגויה משום שהמתכנן קובע מטרות, חלופות או דרכי פעולה המדובר בבחירה ולא ברציונאליות. הלימוד נותן כלים אך בשלב מסוים צריך לקבל החלטה שהיא אינה רגע אובייקטיבי, אני בוחרת בהתאם למה שאני.

עיקר הביקורת נובעת מהפטרנליזם של המומחים המשתמע ממנה, אם המתכנן הוא זה שיועד הכל מדובר בגישה פטרנליסטית, ומביא לגישות פרוגרסיביות שמוטרדות מעניין זה.

למבחן – אם שואלים באיזו גישת תכנון ננקטה – לשים לב למילים רציונאלי אובייקטיבי ומדעי מתייחס לתהליך רציונאלי כוללני.

תכנון תוספתי / אנקרמנטלי incremental planning –

אנטי תזה לתכנון הכוללני, אמנם היעדים הכוללים קבועים מראש אך מבחינה יישומית לא סביר שבאמצעות התוכנית ניתן לשנות את המציאות באופן ניכר. בתכנון תוספתי קיימת העדפה להתקדמות זהירה המבוססת על ניסוי וטעיה, תוך מאמץ להגיע להסכמה רחבה ככול האפשר על הצעדים שיש לנקוט.

גישה זו עדיין מבוססת על הליך מדעי אך לא מאמינה ביכולת ליישם רפורמות גדולות, והמטרה היא לא להגיע לתוצאה הטובה ביותר, אלא למצב טוב יותר, הגישה היא שיפור המצב הקיים, הגישה הרציונאלית הכוללנית לא קשורה למציאות ושואפת לשלמות שלא ישימה. יש להוסיף בכל פעם שינוי קטן לקיים על מנת לשפר אותו, יש תגובות מהירות למצבים חדשים בניגוד לגישה הקודמת, מתאימים את התכנון למציאות בשטח, גמישות. בשורה התחתונה לא מדובר בחזון ארוך טווח, לא כל ההיבטים, לא הכי טוב, אלא – יותר טוב מהקיים. קווי המדיניות הם שונים, לא ב"הרבה" ב"גדול" ל- 20 שנים הבאות, חשיבה בקטן כאידיאולוגיה.

מאפייני המודל:

- התמקדות בהערכת קווי מדיניות השונים רק במעט מקווי המדיניות הקיימים (בניגוד לכוללני)
- נבחן רק מספר מוגבל של חלופות ולא את כל החלופות הקיימות (בניגוד לכוללני).
- תהליך התכנון כתהליך מתמשך המייצר סדרה של פתרונות - העיר דינמית, כל פעם מגיבים לשינויים ולבעיות השונות, תהליך אינסופי.
- תכנון כתהליך השואף לפתור בעיות קיימות ולא להשגת מטרות חברתיות עתידיות - איך פותרים את הבעיות הקיימות ולא הסתכלות לעתיד הרחוק.

ביקורת על ההליך התוספתי

- לא מהווה תכנון כלל - תכנון בצורה של טלאי על טלאי, לא מדובר בתכנון אלא על פתרון בעיות.
- לא יעיל ודורש תיקונים חוזרים - מלא בטעויות
- מתאים לטווח קצר בלבד, אין מחשבה לעתיד הרחוק, העיר לא יודעת לאן הולכת, אין יעד לשאוף אליו, רק מתקנים בעיות שצצות, אין ראייה תכנונית.
- עלול ליצור בעיות חמורות חדשות שלא יהיה ניתן לתקן בעתיד (אין הכנת חלופות).

מהי שיטת התכנון בישראל? רציונאלי כוללני או תוספתי?

לפי סעיף 145 לחוק התכנון והבניה (סעיף כוללני) המתייחס לקבלת היתר בניה, התנאי לקבלת ההיתר הוא שתוכנית הבינוי המופיעה בו תואמת את התוכנית המפורטת שחלה על השטח, ותוכנית מפורטת תאושר רק אם תואמת את תוכנית המתאר המקומית שמאושרת רק אם תואמת את המחוזית שמעליה שתאושר רק אם כוללת את הארצית

שמעליה – המבנה ההיררכי הזה מעיד על כך שמערכת התכנון בארץ היא רציונלית כוללת.

אולם, בפרקטיקה המחוקק מבין שיש מצבים בהם נדרשת גמישות, מדובר בהליך דינאמי, יש מצבים בהם קיימות תוכניות בהכנה, או שקיימות תוכניות מאוד ישנות, אלו הם מצבים שאי אפשר לעמוד בדרישת ההיררכיה לפי סעיף 145 ויש צורך בגמישות, יש צורך ביעילות ולכן יש צורך בשינוי ולכן הפיתרון הוא חוק התכנון והבנייה - סעיף 146 – הקלה – בתנאים מסוימים נאשר את הבקשה למרות שאינה תואמת את התכנית - ס' תוספתני, סעיף 147 – שימוש חורג – גמישות – גם הוא שימוש תוספתי.

תכנון אסטרטגי –

תפיסה עקרונית של הנסיבות כחשיבה, כתחרותיות, העיר כמרחב תחרותי (תחרות על יזמים, תקציב, תושבים, משקיעים). תהליך העבודה דומה לרציונאלי כוללני אך פחות ממוקד ומקיף ממנו, בנוי כעסק, ממוקד מטרות.

שלבם

1. SWOT -

Strengths – חוזקות, מיקום לדוגמה או במה אני טוב בתוך הארגון?
Weaknesses – חולשות - חולשות של העיר, איסוף נתונים על מנת להגיע לניתוח האוכלוסייה, אקלים, מיקום, פקקים...
Opportunities – הזדמנויות – רכבת, שדה תעופה, עולים חדשים, אולימפיאדה, דברים חיצוניים שקורים מחוץ לתכנון שאין עליהם שליטה.
Threats – איומים – מצב פוליטי, מצב ביטחוני (קסאמים), זיהום אוויר. שוב – דברים שאין לנו שליטה עליהם.

2. חזון – במקום עץ מטרות ויעדים אנו כותבים את החזון שהוא גם סוג של תמונה עתידית של איך שהעיר צריכה להיראות. תמונת עתיד. חזון יכול להיות: עיר מובילה בתחום מסוים.

3. משימה – במקום אמצעים מגדירים משימה – נושאי מפתח בהם יש להתמקד ודרכי פעולה. פירוט של הנושאים שאותם צריך לעשות. דרכי פעולה. הן בעצם התוצר של התכנית האסטרטגית, תכנית עבודה לזמן מוגדר בכדי להגשים את החזון.
מילים חשובות למבחן – חוזקות, חולשות, ניתוח של חזקות וחולשות הזדמנויות ואיומים, חזון – תמונת יעד, עסקי.

2. גישות פרוגרסיביות –

מתייחסות לגישות החברתיות, הליך פוליטי עם אינטרסים, הליך התכנון יעסוק באיזון בין אינטרסים וקבוצות שונות.

תכנון מסנגר –

נולד בשנות ה-60, לא במקרה, המאבק נגד ויאטנם הביא למצב שבו חלה התעוררות של תושבים במחשבה שאולי השלטון לא תמיד צודק בכל.

שיכון ציבורי - בנייה רוויה, מבנים צפופים שסביבם שטחים נרחבים. בשנות ה-50 ארה"ב הקימה שיכונים ציבוריים בתוך הערים, בנייתם באה לפתור בעיות חברתיות, דובר ברעיון שמטרתו לפתור בעיות חברתיות בעזרת תכנון אדריכלי. הליך זה נתן הרבה תקווה. אך לקראת סוף העשור הרבה מהשיכונים לא הגיעו לאיכלוס והפכו לסלאמס, החלו להרוס אותם בסוף שנות ה-60. בעקבות הכישלון הגדול של השיכונים הציבוריים ומשום שהייתה לגביהם תקווה גדולה, אנשים החלו להתעורר ולהבין שהממשלה טעתה ואיננה יודעת הכול. החלה ביקורת.

- מכאן מגיעה הגישה בתכנון מסנגר, גישה שלומדת מהתושבים עצמם ושומעת אותם. בסופו של יום לתושבים קיים ידע שלא קיים למתכנן, ידע בעל ערך. גישה זו באה לענות על קשת רחבה של בעיות חברתיות, המתכנן נתפס כסנגור של תושבים, תפקידו להביא את קולם אל שולחן התכנון. כלומרפתאום לא מדברים על בעיות פיזיות, אלא המקצוע נחשב ככזה שצריך לענות על בעיות של החברה.
 - יעדי התכנון אינם ניטראליים או אובייקטיביים אלא יש בהם אלמנט של ערכים ועמדות, הם כוללים הפעלת שיפוט בנוגע לערכים.
 - המתכנן מכין את התוכנית עם אנשים מאחר והוא מתכנן עבור אנשים וצריך לוודא שעמדותיהם יבואו לידי ביטוי בתהליך צוות התכנון מזהה את קבוצות האוכלוסיה השונות במרחב העיר, כל מתכנן יוצא ויושב עם קבוצת אוכלוסייה אחרת ולומד הכל.
 - המתכנן כ"סנגור" מייצג את העמדות השונות בחברה כל המתכננים חוזרים אל שולחן העבודה כשכל מתכנן מייצג את עמדת קבוצת האוכלוסייה אותה למד. התכנון הינו תהליך לקידום מגוון של דעת החברה, על ידי ייצוג של קבוצות שונות בתהליך קביעת המדינות הציבורית.
- גישה זו עבדה מספר שנים אך איננה עובדת הרבה כיום.

במבחן – התושבים לקחו מתכנן שיהיה סניגור שלהם וייצג אותם.

תכנון מתקשר –

מקורו בשנות ה-80 – 90, בא מנקודת מבט פוסט מודרנית על עולם התכנון, ריבוי דעות, אין עמדה אחת שהיא נכונה, מדברים על ההבדל והמקום של כל קבוצה, תכנון זה נוטה לפרט וצרכיו, אינטרסים שונים. עוסק במורכבות וקונפליקטים לדוגמה - שתי שכונות בהן מתגוררות שתי קבוצות אוכלוסיה שונות (חרדים וחילוניים) בעיר אחת - זהו קונפליקט.

בגישה זו תפקיד המתכנן הוא לייצר את התקשורת, מנסים להגיע להסכמות ולשיתוף פעולה בין העמדות השונות, האינטרסים השונים ובכך לייצר אמת מידה להתנהגות המתכנן שאחראי למתן את הקונפליקטים ולהגיע להסכמות, מגיעים לפשרות.
לפי גישה זו:

- נקודת מבט פוסט מודרנית על התכנון: הדגשת המורכבות והתחכום של מרחב החיים, הדגשת האופנים השונים לתפיסת המרחב.
- אמות מידה להתנהגות של מתכננים שאמורות להבטיח תוצאות טובות בפרקטיקת התכנון.
- עיקר התכנון הופך לפעולה של תקשורת/דיאלוג.
- מאפייני הליך התכנון:
 - הקשבה
 - שימוש במגוון של שפות – כדי שכולם יבינו את הנאמר באופן שווה.
 - שיתוף כל בעלי העניין – ייצוג כל הקבוצות.
 - שימוש בתהליכי למידה הדדית ככלי לשינוי עמדות – ללמוד אחד מהשני
 - שימוש בכל סוגי המידע – גם מידע אובייקטיבי (מספרים, מידע, פרטים) וגם מידע איכותני – מלל (צרכים דתיים, אגדות...).

ההבדלים בין התכנון המתקשר לתכנון המסנגר –

בתכנון המתקשר התושבים יושבים מסביב לשולחן, במסנגר יש להם נציג, סנגור שיושב בשבילם בשולחן. התכנון המסנגר הוא שלב ביניים, מקשיבים לתושבים אך מייצגים אותם, בתכנון המתקשר התושבים עצמם יגיעו לשולחן, יבצעו את עבודות התכנון והמתכנן יבצע ויתרגם את רצונותיהם.

הביקורת על התכנון המתקשר:

- אחד הטיעונים הקשים נגד הגישה המתקשרת הוא שהיא ארוכה, מסורבלת ומסובכת. הליך שמאריך את שלב התכנון אך מאידך מקצר את שלב ההתנגדויות.
- דווקא קבוצות אוכלוסייה חזקות משתתפות בהליכים אלו הרבה יותר מאשר קבוצות אוכלוסייה חלשות.
- התנגשות בין רצונות לבין החוק.
- אולי לא באמת כל בעלי העניין מיוצגים ואין איזון.
- מהו התוצר התכנוני? מדובר בפשרה, לא ניתן להגיע לרעיונות תכנוניים חדשים.
- נאיבית ונותנת סולם ערכים/ההתנהגות/אמת מידה שונה למתכנן. לדוגמה, כשבוחנים מטרות ויעדים יש לדאוג כי כל האינטרסים השונים מיוצגים, במציאות זה בעייתי כי תמיד יהיו מטרות סותרות, משהו יפגע. בשלב קבלת ההחלטה, תפקיד המתכנן לוודא שיש לכל הקבוצות יכולת השפעה על בחירת החלופה הנבחרת. הגישה צריכה להיות, שאנחנו צריכים לבחור בחלופה

באמצעות הסכמה, נשאף למצב בו הצדדים השונים מסכימים על חלופה אחת
נבחרת.

תכנון תהליכי ותכנון מתקשר לפי Lewis Hopkins, 2001

תכנון מתקשר	תכנון תהליכי	
זיהוי האינטרסים השונים המעורבים	קביעת מטרות ויעדים	שלב ראשון
כל הקבוצות מיועדות, לכולן כוח להשפיע, דיון הוגן.	הערכת החלופות השונות והשוואתן	שלב שני
יצירת קונצנזוס	בחירת החלופה הטובה ביותר	שלב שלישי

תהליכיות לעומת פרוגרסיביות

במבחן יופיע סיפור: ותשאל השאלה: באיזה גישה מתואר התהליך?
הגישות התהליכיות עוסקות בעובדה כי, כלי העבודה של המתכנן הינם מדעית, אובייקטיבית ומסודרת. לעומתם הגישות הפרוגרסיביות, מכניסות לתוכה את הליכים החברתיים והפוליטיים.

גישות תהליכיות	גישות פרוגרסיביות
הליך חשיבה- גישות התכנון התהליכיות מדגישות את תהליך החשיבה של המתכנן ובדרך בה מתגבשים פתרונות תכנון.	הליך חברתי- גישות התכנון הפרוגרסיביות אינן מדגישות את תהליך החשיבה של המתכנן, אלא הקשרים החברתיים והערכים של התהליך התכנוני.
תכנון מדעי- גישות אלה יוצאות מנקודת הנחה שהתכנון הוא מדע מדויק, ושכדי לקבל החלטות בתחום התכנון רק נדרש הידע המקצועי של המומחים (המתכנן).	תכנון פוליטי
תפקיד המתכנן- המתכנן הוא המומחה ותהליך התכנון מבוסס על ידע וכלים מקצועיים, ומתבצע על-פי אמות מידה אובייקטיביות.	תפקיד המתכנן- הן מתמקדות ביחסים בין המתכנן לציבור, באך המתכנן צריך לקלוט את המסרים החברתיים ולתרגם אותם לפתרונות תכנוניים.
המתכנן אוסף נתונים, מגבש חלופות תכנון ונוניות ומקבל החלטות בתחום התכנון, תוך יישום כלים מקצועיים כמו: בניית מודלים ותחזיות, יישום נוסחאות שקלול, תרשימי זרימה וכד'...	הגישות הפרוגרסיביות יוצאות מנקודות הנחה שתכנון אינו מדע מדויק, אלא תחום הכולל: ערכים, אינטרסים, תחושות ורגשות הנובעות מנקודות מבט שונות של חלקים שונים באוכלוסייה. אם רואים בתכנון תחום בעל עיגון חברתי, המושפע מאינטרסים ועמדות שונות, לא די בידע מקצועי ונוסחאות לקבלת החלטות. בנוסף לידע המקצועי, ואולי אף יותר מכך, דרוש ידע מקומי.
המתכנן אוסף נתונים, מגבש חלופות תכנון ונוניות ומקבל החלטות בתחום התכנון, תוך יישום כלים מקצועיים כמו: בניית מודלים ותחזיות, יישום נוסחאות שקלול, תרשימי זרימה וכד'...	תכנון פוליטי כולל אינטרסים וערכים רבים הנובעים מהשקפות שונות ומנקודות מבט שונות, ולכן לא די בידע מקצועי יש חשיבות עליונה לידע המקומי
<<< לאחר שהמתכנן המקצוען ממפה את כל טווח האפשרויות, הוא מציג אותן למקבל ההחלטות, תוך ציון המשמעויות שלהן.	התכנון הוא מדע מדויק, הידע הנדרש לשם קבלת החלטות נכונות הינו ידע מקצועי. מקבלי החלטות הם מומחים, הכלים לקבלת ההחלטות הינם מקצועיים.

נושא 4 - מערכת התכנון בישראל

מערכת התכנון בישראל הינה מערכת היררכית. בנויה מסט של ועדות תכנון שמתקיימות בהיררכיה מסודרת שמתחילה מהממשלה ויורדת עד אל רשות הרישוי. רוב הגופים מוקמים מכוח חוק וממשלת ישראל היא הגוף שמבחינה תכנונית מתעסקת בדברים אחרים. בנושא התכנון והבנייה ומי שאחראי על מחלקת התכנון בממשלה הינו שר הפנים, ובתוך משרד הפנים יש את מנהל התכנון שאחראי על המועצה הארצית ועל כל שאר הגופים.
יש למעשה שני מוסדות רישוי:

1. מוסדות תכנון שקיימים מכוח חוק התכנון והבניה (מועצה ארצית ומטה)
 2. מוסדות תכנון שקיימים במילא ויש להם תפקידים נוספים במסגרת חוק התכנון והבניה (הממשלה ושר הפנים מתחתיה).
- הועדה לתשתיות הלאומיות היא מחוץ להיררכיה.
ישראל בתהליך של שינוי, בעבר ועד לפני 15 שנים התכנון היה מאוד תהליכי, ובעשור האחרון רואים שינוי מאוד גדול לכיוון תכנון מתקשר. בהרבה מאוד תכניות ניתן לראות היום את הניסיון להכניס את הקבוצות השונות לתהליך. עם זאת התכנון הוא עדיין תהליכי.

מוסדות התכנון : המערכת הפורמאלית



המועצה הארצית:

תפקידי המועצה הארצית – הגוף העליון, מוסד התכנון הארצי. לה שני תפקידים:

– שיפוטי

- ייעוץ לשר הפנים בנוגע ליישום חוק התכנון והבנייה (תקנות בנייה) ובנוגע למרחבי תכנון מקומיים – יישומו של חוק התכנון והבנייה.
- לשמש כוועדת ערר לעניין תוכניות מתאר מקומיות. הוועדה המקומית מוציאה תוכניות מתאר מקומיות שמקבלות אישור מהוועדה המחוזית. על תוכניות שהמחוזית לא אישרה למקומיות הערר יהיה לוועדה הארצית.

– תכנוני

- ייזום תוכניות מתאר ארציות (ואח"כ מגיע לאישור הממשלה).
- אישור תוכניות מתאר מחוזיות

המועצה הארצית מאשרת תכניות לוועדה שמתחתיה (המחוזית) וזאת בשל ההיררכיה. יש לה הרבה מאוד כוח שנובע מהרכבה

הרכב המועצה הארצית –

32 חברים המחולקים כך-

1/3 נציגי משרדי הממשלה: משרד הפנים/האוצר/תשתיות/הבריאות. ראש מנהל התכנון עומד בראשה של הועדה הארצית, מנהל התכנון אחראי על כל מערכת התכנון בישראל ונמצא בתוך משרד הפנים. בכל דיון השר או נציג מטעמו נוכחים.

1/3 נציגי שלטון מקומי: כ- 10 נציגים, ראש העיר או נציגו, הנציגים יהיו מהערים הגדולות (חיפה, ירושלים ותל אביב), שני נציגי עיריות, שני נציגי מועצות אזוריות ושלושה נציגי מועצות מקומיות. לפחות אחד חייב להיות מהנגב ואחד מהגליל מתוך כל העשרה. הנציגות משתנה בכל דיון, לפי הנושא.

1/3 בעלי מקצוע שהם נציגי ציבור: מדובר בעלי מקצוע הקשורים לתכנון - מומחה בענייני שיקום (נציג משרד השיקום), ממונה מטעם שר הפנים, נציג הארגונים המקצועיים ומומחה בסוציולוגיה. ששה נציגי מוסדות או קבוצות אוכלוסייה - נציג הטכניון איש אקדמיה, נציגת הנשים, נציג הדור הצעיר, נציגי המוסדות המייסדים (ההתיישבות) ושני נציגי הירוקים. כך מתקיים מצב בו יש ייצוג לכל סוגי האוכלוסייה של כלל ישראל.

הועדה לתשתיות לאומיות (ות"ל) –

הינה ועדה שהדבר החשוב בה זה שהיא בצד המערכת. לא בכל תוכנית של תשתית לאומית אלא רק בתוכניות **חשובות ודחופות** אשר מגיעות לוועדה זו, הות"ל הוקמה בשנת 2002, תכניות תשתית לאומית חשובות ותהליך אישור תכנית מפורטת מאוד מורכב ולוקח זמן רב, כ-3 שנים להשלמת תוכנית. בתוכניות בהן חשיבות לאומית שאין זמן להמתין שיאושרו במערכת הרגילה, מקצרים את התהליך. הות"ל רשאית להכין תכניות מתאר ארציות הכוללות הוראות של תכנית מפורטת, שניתן להוציא מכוחה היתר בניה. יש לציין כי הליך זה נוגע להליך התכנון ועד ושלב היתר הבנייה. הות"ל עוקפת את מערכת התכנון ויש צורך להצדיק את העניין, לכן נדרשות חתימות של 3 שרים רה"מ, שר האוצר ושר הפנים.

בפועל הועדה עוסקת במעט מאוד דברים.

הרכב – הרכב מאוד מקצועי, כ- 15 נציגים, אשר כולם אנשי מקצוע ואינם פוליטיקאים, מבטאים את מדיניות משרדי השר ממנו נשלחו. האוריינטציה של כל הנציגים היא שכולם קשורים לממשלה, לכולם יש קול שווה, אין וטו, מדובר באוריינטציה ביצועית בלבד ובתוכניות חשובות בעלות חשיבות לאומית והמטרה היא לאשר תכנית לגופים הירוקים מעט מאוד כח וזה משמעותי. שוב, לרוב המשתתפים אוריינטציה של אישור ופיתוח, לכן הועדה הזאת מאוד חשובה אך יחד עם זאת מאוד שנויה במחלוקת.

עשרה נציגי שרים, נציג ממ"י (הגוף שמנהל 92% מהקרקע בישראל), מתכנן הועדה (איש מקצוע), נציג ציבור המתמנה ע"י הממשלה, נציג ארגון הגג של הגופים הירוקים ונציג השלטון המקומי

ועדות המשנה של המועצה הארצית:

ולקחש"פ – הועדה לשמירה על קרקע חקלאית ושטחים פתוחים – בתחילה סמכות הועדה הייתה רק בנושאי קרקעות חקלאיות והורחבה גם לנושאי שטחים פתוחים. קרקעות חקלאיות הן בעלות ערך גבוה ולכן כאשר רוצים להעביר קרקע חקלאית לייעוד של מגורים צריך לעבור דרך הולקחש"פ ולמעשה, כל תכנית שנוגעת לקרקע חקלאית ולשטחים פתוחים חייבת לקבל את

אישור הולקחש"פ. בשנות ה-90 חלה הרחבה מחשבתית וחשובים לנו גם השטחים הפתוחים, רוצים להגן עליהם מפני בנייה ולכן כאשר רוצים לבצע שינוי ייעוד של שטח פתוח צריך גם כאן את אישור הועדה.

הרכב - כמה נציגי ממשלה, נציגי המוסדות המיישבים (הסוכנות היהודית) וגופים ירוקים (משרד איכות הסביבה, קק"ל, רשות הטבע והגנים ועוד) האוריינטציה היא של שימור שטחים ירוקים, יש הרבה נציגים ירוקים. האינטרס המוצהר של הוועדה הוא לשמור על השטחים הירוקים בישראל ובפועל מאוד קשה ועבור אותה. הרבה תכניות מגיעות לשם, למשל כל שינוי יעוד.

ולח"ף – הוועדה לחופים – בעבר הייתה הוועדה הזו וועדה למימי חופים, עניינים שקשורים למי הים, וכעת מדובר על שמירה על הסביבה החופית בטווח של 300 מ"ר מקו המים של מ"י וכמובן על מי הים, אחראית על כל תכניות הנוגעות לאחד מ-4 החופים בישראל (תיכון / ים אדום / כנרת / ים המלח. כל תוכנית כזו צריכה לעבור את ולח"ף).

הרכב – משרדי ממשלה ונציגים ירוקים. קשה לעבור את הוועדה הזו אך ברגע שאישרה תוכנית זה אומר לרוב שהתכנית תאושר.

ולנת"ע – ועדה לנושאים תכנוניים עקרוניים – החשובה מבין ועדות המשנה, עוסקת בנושאים תכנוניים עקרוניים, בכל פעם שעולה עניין עקרוני, של קביעת מדיניות חדשה, הוא מגיע לדיון בולנת"ע. מי שמחליט מהו נושא עקרוני היא המועצה הארצית שמעבירה לולנת"ע. נושא עקרוני הוא למשל בהחלטה להגביל את גובה הבנייה בירושלים או תוכנית מתאר למרחב התת קרקעי, בה ייקבעו כללי המשחק שנוגעים למדיניות עקרונית בנושא זה. חלק מחברי הוועדה הארצית חברים בה, אפשר להגיע לוועדה כמשקיפים ולהביע דעה.

סמכויות הועדות - הסמכויות של הועדות זהות לסמכויות המועצה הארצית מלבד משני סייגים:

1. בכל הנוגע לחוק התכנון והבנייה ולתוכניות מתאר ארציות מחליטה רק המועצה הארצית
2. אם התנהל דיון באחת מהוועדות ואחר מחברי ההרכב אינו מרוצה, הוא יעביר את הדיון כולו למועצה הארצית והדיון יתקיים שם.

הועדה המחוזית:

תפקידים –

1. להעיר את הערותיה על תוכניות מתאר ארציות – כאשר המועצה הארצית מעבירה תוכנית היא מביאה אותה לוועדה המקומית שתעיר הערותיה
 2. להכין ולהגיש למועצה הארצית תכניות מתאר מחוזיות – הזמנת התוכנית מאנשי מקצוע.
 3. לדון בהתנגדויות לתוכניות מתאר מקומיות ותוכניות מפורטות המוגשות לה ע"י הועדות המקומיות עליהן אחראית ואותן מאשרת. כל התוכניות המקומיות מגיעות אליה אך לא כל המפורטות.
 4. תפקיד שיפוטי – ועדת ערר על החלטות הועדה המקומית.
- הועדה המחוזית היא סוג דרג ביניים בין השלטון המרכזי למקומי, היא חלק מהשלטון המרכזי. יש שש ועדות מחוזיות לכל מחוז – צפון, חיפה, תל אביב, ירושלים, דרום, מרכז. תפקיד הועדה הוא לאזן בין הצרכים ברמה הלאומית והצרכים ברמה המקומית, אוריינטציה ממשלתית המייצגת אינטרס לאומי ברמה הארצית ובאיזון לראייה המקומית, זה חשוב בתוכניות מתאר

מקומיות, וחשוב על מנת לשמור כנגד האינטרס של הועדות המקומיות. איזון זה בא לידי ביטוי בהרכב.

הרכב הועדה – כ - 17 נציגים :

11 מייצגים את השלטון המרכזי (משרדי הממשלה)

5 נציגי רשויות מקומיות

איש מקצוע אחד, מומחה, נציג המהנדסים והאדריכלים

ועדות משנה לוועדות המחוזיות: מוקמת לצרכים ספציפיים, כאשר קמות הרבה התנגדויות לוועדה המחוזית, הדיון בהתנגדויות יעברו לוועדה זו. מדובר בוועדת ערר על תכניות מפורטות שאושרו בוועדה המקומית, מי שנפגע מאישור התוכנית מגיש ערעור לוועדת ערר בראשה עומד עו"ד.

הועדה המקומית:

אחראית על מרחב תכנון מקומי, בישראל קיימות מעל ל- 100 ועדות כאלה. אין אנשי מקצוע שיכולים להצביע והם במעמד משקיף. יש הבדלים בין מרחב תכנון לוועדה. כאשר מרחב תכנון הוא תחת רשות מקומית אחת המועצה הופכת לוועדה המקומית, אך כשתחום מרחב התכנון המקומי כולל יותר מרשות אחת הרכב הועדה נקבע בוועדה מקומית מרחבית. מרחב תכנון מקומי יכול להכיל בתוכו רשות מקומית אחת או כמה רשויות מקומיות:

1. כאמור כאשר תחום מרחב התכנון המקומי כולל תחום של רשות מקומית אחת בלבד, מועצת הרשות המקומית הופכת לוועדה המקומית לתכנון ולבניה ואז מועצת הרשות המקומית חברה בוועדה.
2. כאשר תחום מרחב התכנון המקומי כולל יותר מרשת מקומית אחת, הרכב הועדה המקומית נקבע כוועדה מקומית מרחבית. קיימים שני סוגים של ועדות מקומיות מרחביות:

1. ועדה מקומית אשר בתחומה רשות מרחבית שמספרה תושביה הוא 35,000 או יותר, בוועדה יהיו 17 חברים, נציגים מכל רשות מקומית, היחס בין כמות הנציגים מכל רשות צריך להתאים למספר התושבים בכל רשות, לדוג' הרצליה - כפר שמריהו - 16 מהרצליה ו- 1 מכפר שמריהו(גודל יחסי).
2. ועדה מקומית שאין בתחומה רשות מרחבית שמספר תושביה הוא 35,000 או יותר בה 8 חברים בלבד, הממונה על המחוז או נציגו יהיה יו"ר, שני נציגים חיצוניים והשאר יהיו נציגים של הרשויות המקומיות. מינויים מתוך מומלצים מהרשויות המקומיות כשהתנאי הוא שלפחות שניים מהחברים לא יהיו חברי מועצה אלא נציגים חיצוניים. למשל הערבה.

הוועדה המקומית הינה ועדה פוליטית במהותה, המתכנן מתכנן מראש לפי ביטויים פוליטיים המייצגים את האינטרסים המקומיים. כך המחוקק גם מגדיר זאת מראש. מבטאים את האינטרס המקומי הצר.

בוועדה יושבים נציגי ממשלה כשהם רק משקיפים וללא זכויות הצבעה, האינטרס המקומי הוא המוביל. הדיון הינו מקצועי, מתחשב באינטרס המקומי – טובת התושבים והמקום.

במקרה שיש צורך בוועדה מרחבית מקומית הייצוג הוא שונה המתייחס ומבטא את הצרכים המקומיים.

הוועדה המקומית היא גוף מקומי תחת רשות מקומית.

קיימת וועדת משנה לעררים.

תפקידי הוועדה המקומית –

- תכנון –
 - להכין ולהגיש לאישור הוועדה המחוזית את התכנית.
 - להכין או לאמץ תוכניות מפורטות המראות על פיתוחם או שמירתם של אזורים מסוימים בתוך מרחב התכנון המקומי. תכניות מפורטות (תב"ע) נמצאות בהיררכיה מתחת לתוכנית המתאר המקומית.
- שיפוטי – ועדת משנה שמשמשת כוועדת ערר על רשות הרישוי שתחתיה בהיררכיה.
- פיקוח על הבנייה - רשות הרישוי מבצעת את הפיקוח על הבניה והיא חלק מהוועדה המקומית (לא יהיה במבחן).

המשתתפים בתהליך התכנון - מי מתכנן בישראל?

תכנון יוזם נעשה ע"י מוסדות התכנון, אך יש המון גופים בפועל שיוזמים תכנון. לגופים אלו יותר קל להגיע לוועדה הארצית כי הם חלק מהוועדה.

גופים ממשלתיים שיוזמים תכניות:

- משרד הפנים
- משרד השיכון
- מנהל מקרקעי ישראל
- הרשויות המקומיות
- משרד התחבורה
- משרד התיירות
- רשות שדות התעופה
- רשות הנמלים
- רשות הטבע והגנים
- המשרד לאיכות הסביבה

גופים לא ממשלתיים שיוזמים תכניות:

- הסוכנות היהודית □
- הקרן הקיימת לישראל - לפי תמ"א 22 תכנית המתאר הארצית לעיור
- חברות בנייה – חברות בניה מוסדיות והיזמים הקטנים

המשתתפים בתהליך התכנון:

- מוסדות התכנון
 - גופי השלטון ארגונים ציבוריים
 - יזמים ובעלי עניין בקרקע
- המשתתפים הבאים עד השנים האחרונות לא יכלו ליזום, השתתפותם הייתה רק כמתנגדים:

- קבוצות מקומיות
- קבוצות אינטרס אד הוק
- המגזר השלישי
- פרטים (שיתוף הציבור)

– מוסדות התכנון

- תכנון רגולטיבי – מתקיים רק ע"י מוסדות התכנון. המוסדות הייחודיים שיכולים לאשר תוכניות אלה המוסדו הללו (ע"י משרד הפנים)

- תכנון יוזם – **יזמים ומערכת התכנון** יזמים הם כוח מניע וחשוב ביזום תכניות ויש איזושהי מערכת יחסים הדדית בין היזמים למערכת התכנון. הם מניעים הרבה מאוד מתהליכי הפיתוח, שבזכותן מתקיימים. מערכת התכנון קובעת ליזם איפה מותר לו לפתח, מסמנת לו את הקרקע, הגבלות על מה מותר לו לבנות (צפיפות וכו') היא בונה את התשתיות ליזמים מחד ומצד שני דורשת מהם להשתתף לעיתים בנטל וקובעת את הסטנדרטים לאישור התוכנית. יש פה מערכת יחסים הדדית, היזם בתפקיד היוזם עושה תכנון יוזם וועדות התכנון בעלות תפקיד מסדיר, ולעיתים יש להם גם תפקיד יוזם כשרוצים ליזום תכנית

התכנון היוזם מתקיים ויכול להיעשות ע"י הרבה גופים אחרים, כמו:

○ גופים ממשלתיים:

- משרד השיכון – לא יכול לאשר תוכניות אך יכול ליזום תוכנית בתיאום משרד הפנים ואחר כך מעביר לאישור בוועדות, חשיבתו היא חשיבה לאומית לטובת הציבור.
- ממ"י – יוזם הרבה תוכניות כמי שמנהל את המקרקעין של ישראל. כמובן שהעבודה נעשית בתיאום מלא מול משרד הפנים ודורשת את אישורי הוועדות.
- משרד התחבורה ומשרד התיירות - בונים תוכנית אב לתחבורה או לתיירות, תוכנית אב זו היא אינה סטטוטורית, שקובעת את המדיניות. שהעבודה נעשית בתיאום מלא מול משרד הפנים ודורשת את אישורי הוועדות.
- רשות שדות התעופה, הנמלים, רשות הטבע והגנים, המשרד לאיכות הסביבה – כולם בונים תוכנית אב בתיאום עם משרד הפנים שדורשות את אישורי הוועדות.

○ גופים לא ממשלתיים:

- הסוכנות היהודית, הקרן הקיימת וחברות בנייה. כולם יכולים לבנות תוכנית אב, בתיאום עם משרד הפנים, גם כאן צריך את אישור הוועדות.
- המצב התכנוני בישראל - לפי הגישה הרציונאלית – מי שמתכנן הם המתכננים אך בפועל מה שקורה זה שיש יוזמים, בתהליך התכנון משתתפים הרבה מאוד גופים המשתתפים בתהליך התכנון.

▪ **פרטיים** – תפקידיהם – התנגדויות, האדם הפרטי יכול להתנגד וכך הוא ישתתף בהליכי התכנון (שיתוף ציבור). הגשת בקשה להיתר היא אינה השתתפות אלא רק ביצוע של תוכנית שכבר קיימת. שלבים של הגישות המתקשרות כאן כי ניתן לראות השתתפות מלאה.

▪ **יזמים** – לפי הגישה הרציונאלית כוללת – המתכנן אומר לזים מה לעשות, זה חד כיווני, לפי גישה זו הם יכולים או לבנות או לא. במציאות, היזמים הם יוזמים, יכולים לבקש אישור בנייה לאלפי יחידות, שזה המון, וזה מאוד משפיע על מערכת התכנון, מעוררים שינוי. היזמים מניעים את המערכת ההיררכית לפעולה ולכן ניתן לומר שהתכנון בישראל הינו גם רציונאלי כוללני כי מדובר בהליך היררכי וגם תוספתני כי לפעמים זה מגיע מלמטה, כמו יזם, זו ראייה תוספתנית שמשפיעה על כל המערכת.

▪ **קבוצות אינטרס מקומיות** –

נוצרות בכדי להתנגד לתכנון/תוכנית, אין צורך בקשר מסוים אלא רק באינטרס משותף בשטח. שני סוגי התנגדויות:

1. טענה שיכולה להעלות קבוצת אינטרס מקומית הינה טענת – NIMBY – not in

my back yard – דוגמה - מבנים שנועדו להוסטלים לפושעים בשיקום, אין התנגדות עקרונית נגד מבנים כאלו, ההתנגדות היא שהמבנה לא יהיה ליד ביתי. נטיית המערכת היא לשלול התנגדות זו על הסף – זהו לא טיעון חזק.

2. טענה למניעת מפגעים סביבתיים – התנגדויות שטוענות שמדובר בפגיעה באינטרס ציבורי לדוגמה - פגיעה בשמורת טבע. בגדר לטובת הכלל, מדובר בטענה חזקה יותר, שבד"כ המערכת כן תקשיב לה.

קבוצות אינטרס מקומיות לעיתים רחוקות הם גם יוזמי תכנון ובשנים האחרונות רואים יותר קבוצות אינטרס מקומי המתאגדות לצורך ייזום תוכניות כדוגמת שמורת הצבאים בירושלים, קבוצות אינטרס מקומי יוזמים:

- מענה על מפגעים מקומיים למשל תחנה מרכזית שנמצאת בלב שכונה, הם ינסו להזיז אותה קטליזטר לתהליכי תכנון.
- תכנית שתקועה והם מזרזים אותה.

המגזר השלישי – עמותות, מלכ"רים, זהו מגזר שאין לו משאבים משלו הזקוק למשאבים הציבוריים על מנת להגשים את האינטרסים שלו, מגזר זה צריך לשכנע את מוסדות התכנון שיש לו לגיטימציה להיות חלק בגלל שהאינטרס של הקבוצה יוביל ליצירת מוצר ציבורי. שומרים על אינטרס ציבורי, הפה של הציבור שלא מודע לחשיבות דבר מה. לדוגמה החברה להגנת הטבע. אך לא קיים אינטרס של כל הציבור, הם לא מייצגים את כל הציבור. הם מאוד משפיעים, יושבים בוועדות בשנים האחרונות, פעם היו בעמדת משקיפים בלבד, והיום חלק ממוסד התכנון. ההצדקה לקיומם: מיצגים אינטרס ציבורי שאף אחד לא ישמור עליו ושומרים על הקבוצות החלשות. (בגישה המתקשרת יש הרבה אינטרסים ולכן זה אחד מאינטרסים, קונפליקטים שיכולים להיות). דרכי הפעולה הן פעולות משפטיות, ארגון והפצת מידע, פעילות לשינוי חוקים, הגשת התנגדויות, הכנת תכניות, ועוד.

נושא 5 - סוגים של תכנון – תכנון מסדיר ותכנון מבוסס על שיקול דעת / גמיש

שני סוגי תכנון במדינה -

- **תכנון רגולטיבי/מווסת/מסדיר** – סטטוטורי - הכללים מוסדרים בחקיקה מרכזית, בהיררכיה ברורה של תכניות. מאופיינת בקביעת שימושי קרקע במישור המחוזי. **יתרון**: ודאות, שמירה על הסביבה, על השטחים הפתוחים, ראייה ארוכת טווח. **חסרון**: חוסר התמודדות עם מציאות משתנה, נוקשה ולא גמיש. נדרש לשם הסדר וקובע חוקים וכללי התנהגות שהאזרחים אמורים להתנהג לפיהם, תכנון שאומר מה מותר ובעיקר מה אסור, תכנון מתארי, מהם **שימושי קרקע** ואילו **תקנות בניה** מותרות (תקנות בנייה ותקנות שימושי הקרקע הן תכנון רגולטיבי). מאפשר יותר שליטה על הפגיעה במשאבי הסביבה. המערכת התכנונית יכולה להשתמש בחוקים בנושאי הסביבה כאמצעי שליטה, מתוקף הנחה כי השלטון יכול לצפות מה עלולות להיות הפגיעות הסביבתיות הצפויות מתכניות שונות. יחד עם זאת, לעתים החוקים מנוסחים בצורה שמאפשרת פרשנויות שונות ויוצרות בעצם מערכת גמישה יותר על דרך הפרשנות. במקרה שחוק מסדיר קשיח אינו מיושם, הפגיעה הסביבתית יכולה להיות חמורה
- **תכנון מבוסס על שיקול דעת - תכנון גמיש תכנון יוזם** – מעלה רעיונות על דרך הארגון הנכון של העיר והאזור – כשמסרטטים את העיר העתידית מתכננים איך תראה, איך אנחנו רוצים שהמרחב יראה (ברמת הרעיון ולא ברמת התקנות) - מתיר שיקול דעת לקביעת התכנון לוועדות המקומיות, אחת ומטרות הרפורמה בחוק התכנון והבנייה היא להגדיל את הגמישות ולתת לוועדות יותר כוח, הוועדות המקומיות הפוליטיות חיות את המציאות המשתנה, גישה תוספתנית, גמישה. לכן מוציאים תוכניות שמשנות וגמישות ומעלים לוועדות מחוזיות לאישור, כמפקח על הוועדות המקומיות. **יתרון**: התמודדות עם מציאות משתנה **חסרון**: היעדר ודאות, ללא תכנון היררכי, פגיעה בסביבה, תכנון גמיש לגמרי תוקע את המערכת.

למה יש צורך בתכנון היוזם בניגוד לרגולטיבי שנדרש לשם הסדר? בשביל מצבים בהם יש כשל שוק, כשהשוק החופשי לא מצליח ליצר איזונים ולענות לצרכים של כולם, זה תכנון בו אני מעלה רעיונות כיצד העיר צריכה להיות, או איך לקבל שינוי של מצב קיים. תכנון יוזם הוא אינו תכנון רגולטיבי, מדובר בתוכניות אב, תוכניות פיתוח. תכנית אב היא רעיונית ואין לה תוקף חוקי בניגוד לתוכנית מתאר. תכנון רגולטיבי (מתאר) ותכנון יוזם (אב) אינם אותו דבר אך הם מתחברים. בתוכנית מתאר יש תשריט והוראות למימוש התוכנית (זהו תכנון רגולטיבי) וכל תכנית מתאר היא חוק, סטטוטורית ובעלת תוקף משפטי.

סיווג תכנון ע"פ מטרות -

- **תכנון רגולטורי** (מווסת, מסדיר) – הסדרת תחום התכנון ע"י איסור חריגה מתחום מסוים, למשל תוכניות מתאר, אומר מה אסור ולא מה מותר. תוכנית ארוכת טווח, היררכית, חקיקה מסדירה. לפי הגישה הרגולטיבית, כשאני מגישה בקשה להיתר בנייה על יחידת השטח הפרטי שלי היא תאושר אם היא תואמת לכל התכניות החלות על השטח.

מדובר בתוכניות ארוכות טווח שמסתכלות קדימה, זה יצר הרבה ודאות במערכת, אפשר לדעת מה ניתן לעשות על הקרקע, זה מסודר, שומר על הסביבה, רק בראייה הלאומית הרחבה שומרים על הסביבה.

החיסרון הברור – תוכנית לשנים, יש חוסר ודאות לגבי העתיד ודברים עלולים להשתנות בכל רגע, מדובר בקיפאון שלא מתאים לחיים האמיתיים והדינאמיים כי החיים והמציאות זזים ומשתנים.

- תכנון מקצה Allocative planning - (פרוגרמה) – הקצאת משאבים למטרה מסוימת (תכנית פיתוח).

- תכנון אינדיקטיבי / מכוון Indictive planning - תחזיות. מיועד ליצור תפיסה מתאימה אצל מקבלי ההחלטות החלקים הראשונים של התכנון האסטרטגי יהיו פה, כשרוצים ליצור תפיסה מסוימת אצל מקבלי ההחלטות. מה יקרה אם.

תכנון מסדיר ותכנון גמיש – חשוב – מופיע הרבה במבחנים

לסיכום - מערכת התכנון בישראל היא גם מסדירה וגם מבוססת על שיקול דעת, לפי סעיף 145 ו-146 לחוק. הגישה בבסיסה היא היררכית מסודרת ארוכת טווח אך המחוקק מכיר בכך שיש מציאות משתנה, ובמצבים מסוימים מאשר תכניות שיש בהם סטייה אך שאיננה ניכרת. גם לגמישות יש מגבלות. דוגמא לגמישות - יש אפשרות להגיש תכנית שינוי לתוכנית המתאר.

נושא 6 - תכנון ארצי, מחוזי, מתארי, מפורט

מהי תכנית – מסמך כתוב המהווה הנחיית מדיניות ציבורית לטווח בינוני או ארוך.

סוגי תוכניות:

- **תכנית מתאר** – תוכנית סטטוטורית שנידונה ומאושרת במוסדות תכנון בעלת תוקף חוקי המגדירה את מסגרת האפשרויות. עצם היות התוכנית תכנית סטטוטורית מצביע על ההבדל בין תוכנית מתאר לבין תוכניות אחרות. מכילה – תשריט (מפה) ותקנון (הוראות) – מה מותר לי לעשות על הקרקע ומה אסור.
- **תכנית אב** – תוכנית שאינה סטטוטורית. מכילה מרכיבים נוספים כגון – חזון, עקרונות תכנוניים, חלק חשיבתי, הוראות ביצוע (לא קיימות בתכנית מתאר). לא ניתן לבנות לפי תוכנית זו משום שאין לה כוח סטטוטורי. תוכניות נוספות – כולן סוגים של תוכניות אב:
- **תוכנית אסטרטגית** – שבד"כ מתעסקת בנושא ספציפי אחד, תכנון אסטרטגי.
- **תוכנית פיתוח** – תכנית ליישום, מופיעה בד"כ בתור השלב האחרון של תכנית אב תוכנית עבודה- שלבים, עלויות, תשתיות...
- **תוכנית מגזרית** – תוכנית אב שמתעסקת בנושא אחד תוכנית לחינוך, לתחבורה...

איך פועלות תוכניות? תכנית אב מול תוכנית מתאר:

תכנית מתאר - תוכניות סטטוטוריות:

- סטטוטורית - מחייבות חוקית,
- רגולטיביות
- קובעות מה אפשר ולא מה יהיה - מגדירה שטחים שיהיה ניתן לבנות עליהם אבל לאו דווקא שיעשו זאת.

תכנית אב - תוכניות לא סטטוטוריות:

- הרבה פעמים מהווה בסיס לתכנון סטטוטורי - הרבה פעמים עושים תכנית אב, ואחרי שמוכנה עושים תכנית מתאר
- מציגות חזון
- יוצרות שיתוף פעולה על עקרונות איך רוצים שהעיר תראה, ומשכנעות ומשיגות הסכמה במהלך התכנון. הכוח הגדול של תוכנית האב זה שהיא לא חוק, לא מחייבת, הרבה יותר רכה, אין לה תוקף ואפשר לעשות שם הכול. עוד יתרון - מכילה בתוכה תכנית פיתוח, יכולה לעשות זאת כי לא מתעסקת בהיבט החוקי, שהוא מאוד איטי. משיגה הסכמה במהלך התכנון.

סיבות להכנת תוכנית

מדוע להכין תוכנית אב אם אינה סטטוטורית ואין לה תוקף? תוכנית אב נותנת את החזון והמטרות לפיהן תעבוד תוכנית המתאר, תוכנית האב מקבלת ביטוי בתוכנית המתאר. בד"כ תוכנית אב קודמת לתוכנית המתאר.

יתרונות וחסרונות –

- **דיון** - בדיון המתקיים לפני אישור תוכנית המתאר יש אינטרסים ויש חוקים. אין יצירתיות, אין התפשרות ומדובר בדיון קשה. כשמדובר בתוכנית אב, קל להגיע לדיון שמדבר על רעיונות חדשים ולהגיע לבסיסים של הסכמה, מתקיים ניהול שיח פוזיטיבי משום שמדובר על רעיון או חזון שלא כבול בחוקים. במצב כזה, שתכנית האב קודמת לתכנית המתאר, כשמגיעים לדיון על אישור תוכנית המתאר יש כבר אינטרסים משותפים, חזון משותף, נימת השיח היא חיובית. ולכן העובדה שלתוכנית אב אין תוקף סטטוטורי זה חיסרון אך גם יתרון.
- **זמן** - תוכנית מתאר זהו הליך ארוך, שלוקח הרבה מאוד זמן להוציא במדינת ישראל. אם אין חובה להתנהל בהליך זה אז יש עדיפות לקיים תוכנית אב, להכניס בה גם תוכניות פיתוח – תוכניות עבודה וכך יש חיסכון בזמן וניתן כבר עכשיו להתחיל לבצע, הרי תוכנית פיתוח לא קיימת בתוכניות מתאר.

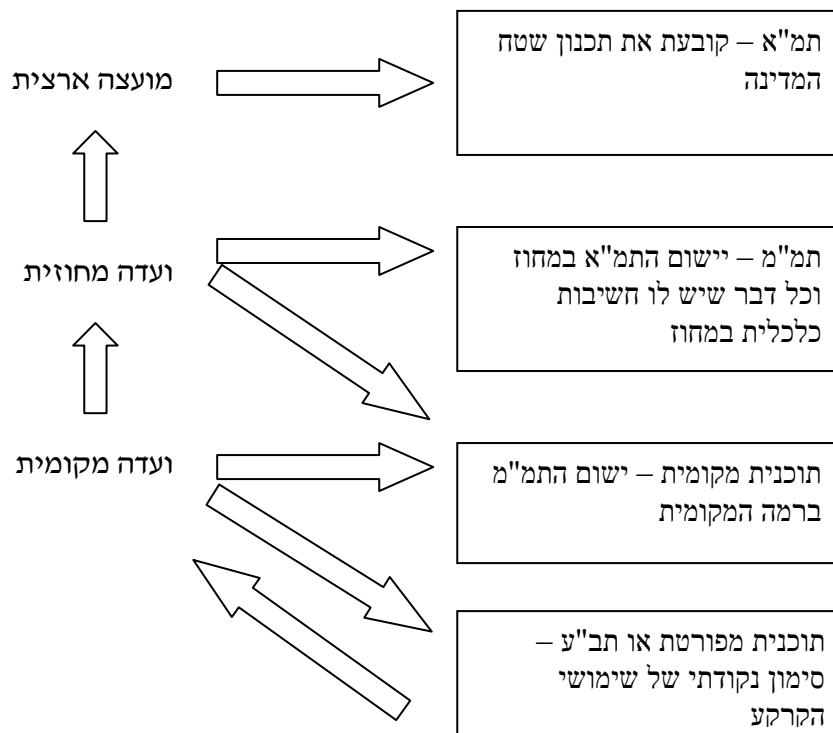
טווח הזמן התכנוני – טווחים בינוניים וארוכים (חמש עד עשרים שנים) מחייבים ניסוח של המדיניות כמסמך כתוב.

הצורך בשיתוף פעולה - בין רמות שלטון שונות, מגזרי שלטון שונים, בין המוסדות הציבוריים והשוק הפרטי.

התמודדות עם תחרות - התמודדות עם קונפליקטים.

תוכניות מתאר –

ההיררכיה של תוכניות מתאריות -



תוכנית מתאר ארצית –

- מדיניות התכנון ברמה ארצית - תמ"א, בראש הפירמידה/ההיררכיה.
- נקודת מבט כוללנית וארוכת טווח - באופייה היא ארוכת טווח ומייצרת וודאות לפיה אפשר לקיים תוכניות אחרות אשר נובעות ממנה. מאחר והנושא כלל ארצי הוא מבטא מדיניות כזו.
- לפי חוק התכנון והבנייה ניתן להבין כי המחוקק שאף למצב בו קיימת תמ"א אחת לכל ישראל שתתווה את עיקרי התכנון הלאומי בנוגע לכל שטח המדינה (איך תראה מדינת ישראל בעתיד).
- בפועל -רוב תכניות המתאר הארציות הם תכניות מתאר ארציות חלקיות. תכניות חלקיות - על חלק משימושי הקרקע או על חלק מהמדינה: תכנית מתאר ארצית נושאית ונקודתית.

סוגים של תוכנית מתאר ארצית -

1. **תוכנית מתאר למדיניות תכנון כלל ארצית** – מכלול של היבטים תכנוניים בשטח מדינת ישראל כולה.
2. תוכנית מתאר ארצית נושאית – היבט תכנוני מסויים על כל שטח המדינה (חוף ים).
3. תוכנית מתאר ארצית נקודתית – מכלול של היבטים תכנון במתחם גיאוגרפי מסויים. מתייחסים לכל השטח של מקום מסויים – חשיבות לאומית, מקום מסוים, מקום ספציפי כמו נמל תעופה. יש לו תוכנית מפורטת. אלה הן תוכניות מתאר ארציות שמכילות בהן הוראות של תוכנית מפורטת וניתן להוציא לפיהן היתרי בנייה.

רשימת תוכניות מתאר נושאיות –

- תמ"א 3 – דרכים
- תמ"א 7 – מוסדות
- תמ"א 8 – גנים לאומיים ושמורות טבע
- תמ"א 11 – איגום החדרה וניצול מים עיליים
- תמ"א 12 - מפעלי תיירות ונופש
- תמ"א 13 – חופים
- תמ"א 14 – שטחי כרייה וחציבה
- תמ"א 16 – סילוק אשפה
- תמ"א 18 – תחנות תדלוק
- תמ"א 19 – בתי עלמין
- תמ"א 21 – אתרי מלחמת העצמאות
- תמ"א 22 - יער ויעור
- תמ"א 23 – מסילות ברזל

קורס תכנון ובנייה – חלק א' – יסודות
ד"ר מיכל מטרני

- תמ"א 24 – בתי סוהר
- תמ"א 28 – תחנות ממסר לשידורי רדיו
- תמ"א 32 – למשק הפג"מ (גז פחמימני מעובה)
- תמ"א 33 – הקמת אתרים לדיור מיידי וזמני
- תמ"א 34 – משק המים – ביוב
- תמ"א 36 – תקשורת מתקנים קטנים
- תמ"א 37 – תמ"א לגז טבעי
- תמ"א 38 – רעידות אדמה

תמ"א 38

תוכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה, בעלת מרכיבים של תוכנית מתאר מפורטת לפיה ניתן להוציא היתרי בנייה. חלה על כל המבנים בארץ חוץ מעל מבנים לשימור או על מבנים המיועדים להריסה או על מבנים שחלה עליהם תוכנית פינוי בינוי. קיים פטור מהיטל השבחה וממס שבח.

רקע -

תקן 413 – **תקן עמידות מבנים ברעידות אדמה** מפרט דרישות תוכן למבנים. עמידה בדרישות אלו מקנה למבנים עמידות ברעידות אדמה בלא התמוטטות ובלא סיכון בחיי אדם. הוכן ואושר בשנת 1975. התחילו לבנות לפי התקן בשנת 1980. מבנים רבים נבנו בתקופה שלפני אישור התקן. תמ"א 38 אושרה בשנת 2005, ומיועדת לחיזוק מבנים שנבנו לפני שנת 1980, באה לדאוג למיגון מלאי המבנים שנבנו בתקופה שלפני אישור התקן.

מטרות התמ"א -

- לקבוע הסדרים תכנוניים לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה.
- לעודד ביצוע חיזוק מבנים ע"י תוספות בנייה באמצעות יצירת מסגרת תכנונית שתאפשר מתן היתרי בנייה לשינויים במבנים וקביעת תנאים למימוש.

בניין שנבנה לאחר 1980 יכול לקבל חיזוק אך לא יקבל אחוזי בנייה.

שלושה כלים תכנוניים -

- היתר לחיזוק מבנה תוך עיבוי ותוספת יח"ד
 - מילוי קומת עמודים (מפולשת) והרחבת יח"ד
 - תוספת קומה והרחבת יח"ד
 - תוספת אגף והרחבת יח"ד

ניתן לשלב בניהם



- היתר להריסה ובנייה בהיקף זכויות מורחב – לא חל על פינוי בינוי.
- תוכנית מפורטת לחיזוק מבנים (תוכניות לפי סעיף 23) – התאמת זכויות לתנאים מקומיים. הרשות המקומית יכולה להחליט שבמקום מסויים היא מחייבת תוכנית מפורטת במקום התמ"א.

תיקונים לתמ"א 38 –

- התמ"א עברה שלושה סבבי תיקונים.
- בתיקון השלישי הרחיבו את אחוזי הבנייה. באזורים שאינם אזורי ביקוש ניתן כעת לקבל 2.5 קומות. (בתמ"א מוגדרים מה הם אזורי הביקוש), במקומות המבוקשים ניתן לקבל 2 קומות. מדובר בתמריץ כלכלי.
- בית שאן ננית, הוא אזור שמועד לרעידות אדמה. אין באזור זה תמריץ כלכלי ולכן נתנו תמריץ נוסף למקומות הללו בהם יש צורך אמיתי לחזק את המבנים.

רשימת תוכניות מתאר חלקית נקודתית

תמ"אות שחשובות לממשלת ישראל, אלה הן גרסאות חדשות המפתחות את התוכנית לפי צורך ולפי דרישה. מכלול של היבטים תכנוניים במתחם גיאוגרפי מסוים.

- תמ"א 4 – נמל תעופה לוד
- תמ"א 5 – דרך מהירה תל אביב שדה תעופה לוד
- תמ"א 10 – אתר השרון
- תמ"א 29 – תכנית לאתרי הנצחה למחוזות ירושלים וחיפה
- תמ"א 30 – דרום מפרץ חיפה
- תמ"א 39 – למרחב ניצנים וצפון אשקלון

תמ"א 6 – חלוקת האוכלוסייה במדינה (5 מיליון) –

- הוכנה באמצע שנות השבעים (1975)
- במטרה לפזר את האוכלוסייה
- האמצעים: קביעת מכסות אוכלוסייה לכל אחד מהישובים בארץ, בהתאם למדיניות הארצית. תכנית בעייתית שהגבילה גודל של כל עיר.

תמ"א 31 – תכנית מתאר ארצית כוללת

- הוכנה בתחילת שנות ה-90, לטווח קצר של 5 שנים ואחרי שנה מחליפים לטווח ארוך.
 - המטרות: קליטת עליה, איזון בין הצורך בפיתוח מהיר ובין שימור, פיזור אוכלוסייה.
 - אמצעים: חיזוק האזורים המטרופוליניים והדגשת הפיתוח בשוליהם.
- הוגדרו ארבעה מטרופוליניים: ת"א, באר שבע, ירושלים וחיפה. תמ"א 31 קבעה כי שטח המדינה יחולק ל-5 קטגוריות: שטחים עירוניים, שטחי נוף כפר/פתוח, שמורות טבע וגנים לאומיים, שטחי משאבי טבע, שטחים בשימוש מערכת הביטחון. תמ"א זו הוכנה תוך חצי שנה. פה הקונספט של שימור הסביבה והשטחים הפתוחים החל. היא אושרה סופית ב-2005 אך עבדו לפיה מ-2001 אז היה לה מעמד של מסמך מנחה.

לסיכום - בשנת 91 הייתה עלייה גדולה. בשל העלייה ומצב החרום שנוצר בארץ בגין העלייה הוכנה בתוך חצי שנה תוכנית מתאר ארצית 31, תוכנית משולבת למשך חמש שנים.

תמ"א 35 - תוכנית מתאר ארצית כוללת משולבת

מתוך מטרה שתהיה תוכנית משולבת אשר תחליף את תמ"א 31 הזמנית הוכנה בשנת 1995 תוכנית אב (2020) והבינו כי קיים צורך בשימור ולא רק בפיתוח. בשנת 1998 סיימו את הכנת התוכנית 2020, ונוצר צורך בתוכנית ארצית משולבת ארוכת טווח, אשר תממש את תוכנית 2020. ולשם כך הוכנה תוכנית מתאר ארצית 35 שמטרתה לאזן בין הפיתוח לשימור. הפכה למסמך מנחה בשנת 2001, אושרה ע"י ממשלת ישראל ונכנסה לתוקף בשנת 2005, היא התוכנית הראשית בישראל אשר החליפה את תמ"א 31 שהיא תמ"א משולבת שהייתה לטווח בינוני. הרעיון – להתוות את עקרי התכנון הלאומי בנוגע לכל שטח ישראל.

- **זמן** - הוכנה בסוף שנות ה-90. המתכננים קיבלו הוראה שצריכים ליישם יישום מתארי את קווי המדיניות שהתוו בישראל (תוכנית 2020) תוכנית אב בה ראו את רמת הצפיפות שתהיה אם המצב ימשך. זו התוכנית לפיה עובדים היום.
- **מטרה** עיקרית: איזון בין פיתוח לשימור אמצעים.
- **אמצעים** להשגת המטרה:
 - "פיזור מרוכז" - פיזור אוכלוסין בצורה מרוכזת, במקום פיזור על כל השטח – התיישבות ביישובים מרוכזים, מתרכזים בגושים עירוניים לכך אורך המדינה.
 - שמירה על שטחים פתוחים כחייצים בין אזורים בנויים - לא בתוך ישוב אלא בין גושי ההתיישבות העירוניים
 - פיתוח מערך תחבורה.

באופן קונספטואלי העיקרון הוא לחלק את הארץ לחמישה מרקמים ולכל מרקם קווי מדיניות תכנון אחידה. תמ"א 35 חילקה את השטח ל-5 מרקמים.

המרקמים -

1. **מרקם עירוני** – תמ"א 35 מכוונת את רוב הפיתוח הצפוי לדור הבא אל המרקם העירוני – כך שהרוב יגורו בעיר. מכסה מעט מבחינת שטח אבל רוב האוכלוסייה אמורה לגור פה (9% משטח המדינה 85% מאוכלוסיית ישראל) רוצים שרוב הפיתוח והבניה תהייה מכוונת לשטח הזה.
2. **מרקם כפרי** – גושים של פיתוח כפרי, אליו יכוון פיתוח יישובים כפריים. המרקם בו יהיו היישובים הכפריים שקיימים כרגע עליהם נשמור ככאלה בעלי אופי כפרי - חקלאי.
3. **מרקם שימור-ארצי** – מרקם שיוצר רצף של שטחים גדולים פתוחים ושימור המרחבים הללו, ערכי טבע, חקלאות ונוף (דרום וצפון) אזורים שהם לשימור.
4. **מרקם שימור – משולב** – יישוב שטחים פתוחים - גם לשימור וגם להתיישבות. איחוד רצף של ערכי טבע, חקלאות ונוף, התיישבות ומורשת. יצירת שדרה ירוקה מצפון לדרום.

5. **מרקם חופי** – החופים בישראל עליהם אסור לבנות כלל - שימור החופים, זכות גישה וזכות מעבר.

במבחן תמיד לרשום – האמצעי החשוב ביותר הוא המרקמים, המטרה היא איזון בין פיתוח לשימור והמנגנון הוא הפיזור המרוכז.

דוגמאות לאמצעים שונים ליישום היעדים

- תמ"א 35 מספקת כללים מנחים לשינוי תכניות מתאר מחוזיות, תוך מתן עדיפות מובהקת למרקם העירוני ולתוכניות צמודות דופן. בינוי צמוד דופן – כשאני עושה פיתוח חדש השטח צריך להיות בעל רצף תכנוני.
- תמ"א 35 גם מספקת נתונים על מספר יחידות לדונם. למשל בתל אביב היא קובעת 12 יחידות לדונם, בבאר שבע 8 יחידות לדונם, בכפרים 2.5 יחידות לדונם ובנגב 1.5 יחידות לדונם. במרקם העירוני אין מגבלות גידול האוכלוסייה, וזאת בשונה מיישובים מיוחדים ויישובים כפריים.
- תמ"א 35 גם מספקת כללים ברורים לגבי הרחבת קיבוצים, מושבים ויישובים קטנים אחרים על פי טבלאות. כך למשל, בנפת באר שבע היא מאפשרת עד 500 יחידות מגורים במושב ובקיבוץ, מבלי שהדבר יחייב שינוי תמ"א. באזורים אחרים יצרה התמ"א מנגנון שקובע את מספר יחידות הדיור באמצעות טבלה, וזאת במטרה למנוע את התלות במספר נחלות.
- החלטות הנוגדות את עקרונות התוכנית, לא יוכלו להמשיך ולהתקבל בוועדות.
- בחינת תכניות להתאמתן להוראות תמ"א 35, בכל רמות התכנון.

אמצעים עיקריים ליישום היעדים פירוט עמוד 6 – 7 .

1. פיתוח צמוד דופן - כשאני עושה פיתוח חדש השטח צריך להיות בעל רצף תכנוני.
2. שמירה על רצף שטחים פתוחים ועל שטחים בעלי רגישות נופית-סביבתית.
3. צפיפות ממוצעת נטו מינימלית למגורים – הגברת צפיפויות – במרקם העירוני מגבירים את הצפיפויות.
4. מערכות תשתית ופיתוח תחבורה ציבורית
5. חידוש עירוני (חידוש מרכז קיים לפני פיתוח חדש)
6. הרחבת מירב הפיתוח אל המרקמים העירוניים.

עמוד – 8-11 הוראות בנוגע למרקם עירוני, כפרי, ארצי, משולב וחופי

עמוד - 23 רשימת דגמי ישובים מסווגים לפי צפיפות, כאשר בעמוד - 24 צפיפות

הבינוי המומלצת (המינימלית) בכול מחוז/נפה/מרקם: כמה יחידות דיור לדונם מומלץ.

עמוד 26-34 - לוח 2: מספר מרבי של יח"ד בישובים כפריים (קיבוצים ומושבים).

מעמוד 35 – יישובים מיוחדים.

תמ"א 35 אמצעים ליישום היעדים.

למבחן – לפני המבחן צריך להיכנס לאתר של ממ"י שם יש רשימה מפורטת של כל

התמ"אות – להוסיף את הרשימה למחברת – כך שכל התמ"אות יופיעו.

בכל שאלה ששואלת אותנו לאיזו תוכנית מתאר נפנה, להשתמש ברשימה ותמיד

לציין את תמ"א 35.

תוכנית מתאר מחוזית – תמ"מ

נמצאת תחת תוכנית מתאר ארצית בהיררכיה, תמ"א חזקה ממנה. המחוזית איננה יכולה לסתור את הארצית.

מטרות-

1. יישום התכנון הארצי ברמה המחוזית. באיזה אופן התכנון הארצי משפיע על התכנון ברמה מחוזית? דוג' - התכנון הארצי קובע יצירת ערים חדשות. תכנית המתאר המחוזית תיושם על פי התוכנית הארצית, התוכנית המחוזית מתארת ומתרגמת את תוכנית המתאר הארצית, את התוכנית והדרך לרמה המחוזית, והרבה יותר מפורטת מאשר התוכנית הארצית.

2. מדיניות תכנון ארוכת טווח ברמה המחוזית כמו שטחים וגבולות לפיתוח עירוני, שטחי ייעור ועתיקות, הקצאת שטחים פתוחים. שירותים ציבוריים ברמת המחוז: כמו בתי כנסת שמוקצים ברמת השכונה, כמו גנים ובתי ספר שמוקצים ברמה העירונית וכמו בית קברות שמוקצה ברמה המחוזית, בתי חולים, שדות תעופה ונמלים מוקצים ברמה הארצית.

נושאים –

נושאים הנכללים בתכנית מתאר מחוזית: שטחים וגבולות לפיתוח עירוני, שטח ייעור ועתיקות, הקצאת שטחים פתוחים, שירותים ציבוריים ברמת המחוז (בית חולים בית קברות).

סוגים של תוכנית מתאר מחוזית –

1. תמ"מ - תוכנית למדיניות תכנון מחוזית כוללת. תכניות למדיניות תכנון מחוזית. בכל המחוזות בארץ עובדים לפיהם.
2. תוכניות חלקיות – או מחוזית חלקית **נושאים** או מחוזית חלקית **נקודתית** תוכניות לנושא או למקום מסויים – דוגמת תוכנית מתאר חלקית נושאית - לתחבורה (הקצאה למסילות רכבת, זכויות דרך) מדובר בנושא מסויים ולא במחוז. דוגמת תוכנית מתאר מחוזית נקודתית - שכונות – אלו הן תוכניות גדולות לשכונה ספציפית – זה גדול אך עדיין במחוז.

תוכנית מתאר מקומית

קובעת כללים המאפשרים יישום עקרונות התוכנית המחוזית במקרו מתרגמת את התכנית המחוזית, מדובר בתוכנית מתאר ליישוב שמתעסקת במיקרו לרמת התכנית המקומית, **מטרות** לקבוע את אופן פיקוח ופיתוח הקרקע חלוקה לשימושי הקרקע והפיתוח, שמירה על מבנים בעלי חשיבות אדריכלית היסטורית, יצירת תנאי בריאות, בטיחות, בטחון, תעבורה ונוחות נאותים, קובעת מה יהיה (כאן דרכים, כאן מגורים...).

הוראות תכנית מתאר מקומית - סעיף 63 לחוק התכנון והבנייה - סעיף 63 לחו"ב קובע את רשימת הנושאים שראוי שיכללו בתכנית מתאר מקומית עירונית – מה שחשוב לדעת שזו לא רשימה סגורה, אלה הם נושאים שלא חייבים להיות בתוכנית מתאר מקומית שיכולים להיכנס גם לתוכנית המפורטת, לפעמים נושאים מסוימים לא חשובים למתכנן כעת ולכן לא תמיד תהיה להם התייחסות בתוכנית המתאר המקומית אלא רק אח"כ בתוכנית המתאר המפורטת.

1. תחימת שטחים ותנאי שימוש בקרקע ובבניינים בתוך כל שטח, ובכלל זה קביעת:
 - (א) שטחי קרקע או בניינים שאין להשתמש בהם למטרה פלונית או שאין להשתמש בהם אלא למטרה פלונית;
 - (ב) מקומות למזבלות ולהרחקת אשפה, זבל ופסולת לניצול;
 - (ג) רשת ומתקנים לאספקת מים, חשמל, שירות בזק ושירותים אחרים;
 - (ד) קרקע לשטחים פתוחים ברשות הרבים או היחיד וקרקעות המיועדות להשתמר מטבען;
 - (ה) קרקע בשביל שדות התעופה, נמלים, תחנות רכבת, תחנות אוטובוסים, שווקים, בתי מטבחים או שירותים ציבוריים אחרים;
 - (ו) קרקע לבית קברות לרבות הפסקת שימוש בבתי קברות קיימים;
 - (ז) קרקע שמותר לחצוב בה אבנים או לחרות עפר או חול או ליצור חצץ, התנאים שבהם יבוצעו פעולות אלה, וכן קרקע שבה אסור לבצע פעולות אלה;
 - (ח) איסורים, הגבלות או תנאים לפרסומת בקרקעות או בבניינים.
2. התוויתן של דרכים חדשות, וכן הטייתן, הרחבתן, שינוין וביטולן של דרכים קיימות.
3. מרווחים וקווים, בדרכים, שמעבר להם לא יבלוט הבניין
4. תנאים או הגבלות בדבר גודל השטח שמותר להקים עליו בנין, בדבר המרווח מסביב לכל בנין ובדבר גובהו, בטיחותו או לטיבו של בנין בכל אזור או מקום מסוים.
5. צפיפות הבניה המותרת
6. תנאים או דרכים לביצוע תכנית שיכון
7. תנאים למתן הקלות מהוראות התכנית
8. חיוב בעלי קרקע או בנין, או בעלי הזכות בהם, להעניק לציבור זכות מעבר או את הזכות להעביר בקרקע או בבניין מי ניקוז או ביוב, צינורות להספקת מים או תעלות מים עליונים, רשת ומיתקנים להספקת חשמל, דלק, גז ותקשורת.
9. דרכים/שטחים ציבוריים שיש להקנות למדינה או לרשות מקומית ושיירשמו על שמם.
10. השלבים בהם יבוצעו הוראות שונות שבתכנית.

תוכנית מתאר מפורטת –

דומה לתוכנית מקומית, אבל לא מאפשרת שינוי ייעוד והפקעות. תוכנית מפורטת מגדירה זכויות והוראות בניה בצורה כזו שניתן להוציא על פיהן **היתרי בנייה (רק על מקום עליו יש תוכנית מפורטת מאושרת ניתן להוציא היתר)**, תוכנית זאת מיישמת את תוכנית המתאר המחוזית **במיקרו**. היא חלה על תחום מצומצם ברמת המגרש או המתחם, גובה, שטח מבנים, חנייה ועוד. תוכנית זו נקראת בעצם תב"ע (תב"ע הוא מושג שבעצם כבר לא קיים, ב-1965 השתנה השם לתוכנית מתאר מפורטת אך עדיין כולם קוראים לה כך).

תוכנית זו דומה לתוכנית מקומית ובלבד שאינה מאפשרת שינוי ייעוד בהפקעות (נושא בסעיף 63 לחוק התכנון והבנייה הנ"ל שחייב להיות בתוכנית המתאר המקומית).

מטרות -

קביעת הוראות בינוי ועיצוב מפורטות, חלוקת קרקעות למגרשים, גובה ושטח מבנים, מקומות חניה, מקלטים, הריסה ושיקום של מבנים

הוראות תוכנית מפורטת – סעיף 69 לחוק התכנון והבנייה –

קובע את רשימת הנושאים שראוי שיכללו בתוכנית מפורטת. כל עוד אין הוראות מתאימות בתוכנית מתאר, מותר לקבוע בתוכנית מפורטת הוראות לכל עניין שיכול להיות נושא לתוכנית מתאר מקומית, וכן מותר לקבוע בה הוראות בעניינים המוזכרים בסעיף 69 לחוק -

1. חלוקת קרקעות למגרשים או לאתרי-בניה, צורתם ואורך חזיתם.
2. ייעוד קרקעות לדרכים, שטחים פתוחים, גנים, בתי-ספר, מרכזת טלפונים, מתקן לחלוקת דברי דואר, מקומות לצרכי דת, סעד, בריאות, תרבות, מקהל, נופש, ספורט ושטחי חניה, מקלטים ומחסים ציבוריים או לצרכי ציבור אחרים.
3. מקומות חניה באתרים שלידם מתרכזים כלי רכב ממונעים.
4. מיקום בניינים הנועדים לצרכים מיוחדים ותחומות שטחים בהם יחולו הגבלות מיוחדות
5. שמירה על מקומות, מבנים ודברים אחרים שיש להם חשיבות לאומית, דתית, היסטורית, ארכיאולוגית, מדעית או אסתטית.
6. הריסתם ושיקומם של בניינים רעועים המהווים סכנה לנפש או שאינם ראויים לדיור מטעמי בריאות.
7. שיקומם של בניינים בשטחים מאוכלסים ביותר או בנויים בצפיפות יתר ושל שטחים שכל בניה נוספת בהם עלולה, לדעת הועדה המקומית, להביא לידי צפיפות יתרה של האוכלוסייה או של הבניינים, וקביעת תנאים מיוחדים להיתרי בניה בשטחים אלו.
8. הקצאת קרקע לבעל קרקע או לבעל זכות במקרקעין שזכויותיו נפגעו אגב ביצועה של התכנית.
9. מיקומם של בניינים, נפחם, גובהם, צורתם ומראם החיצוני
10. נטיעת עצים והתקנת ספסלים ואביזרים כיוצא בהם בדרכים ובשטחים פתוחים.
11. מספר הבניינים שמותר להקים על מגרש, מספר הדירות בכל בניין ומספר החדרים בבניין/דירה.
12. הוצאות התכנית לרבות הוצאות עריכתה וביצועה.

מושגים נוספים -

תוכנית דרך – הינה תוכנית שמגדירה כביש, מדרכה, הפרדה בין הנתיבים ועוד. סוג של תוכנית מפורטת. נגזרת של דרך שאושרה במסגרת תכנית מתאר ארצית לדרכים. הליכי אישור שונים וקצרים יותר בהשוואה לתוכנית מפורטת.

תוכנית לשימור אתרים – שימור אתרים בעלי אופי ארכיטקטוני מיוחד / היסטורי מיוחד / אישיות מפורסמת שפעלה בה וכד'. הוועדות לשימור אתרים פועלות בכל עיר כמעט ואמורות להחליט אילו מקומות מבטאים תרבויות וחשוב לשימור עליהם.

השאלה היחידה שיכולה להישאל במבחן לגבי עניינים אלו היא מהי תוכנית דרך או מהי תוכנית לשימור אתרים, חשוב לזכור כי שתיהן מהוות סוג של תוכנית מפורטת וכך גם ממוקמות בהיררכיה.

נספחים לתוכנית המפורטת -

הם נספחים לתוכנית המפורטת בה יש תשריט, תקנון ולפעמים נספחים, הם אינם מהווים תכנית.

1. **נספח בנינוי / עיצוב ארכיטקטוני** – נספח חשוב מאוד לפיו ניתן להוציא היתר בנייה עליו

יחתום האדריכל שיתכנן – מספר איך יראה עיצוב הבניין, חזיתות, חתכים, העיצוב האדריכלי של המבנה. זהו נספח בקני"מ של 1:1500 או מפורט אף יותר כפי שיקבע ע"י מוסד תכנון, המפרט באופן גרפי ומילולי את מתכונת הבניה, העמדת המבנים ועוד. נספח הבינוי יפרט, בין השאר, את התייחסות המבנה לטופולוגיה, ויכלול חתכים, השתלבות הבניה המוצעת במרקם הבנוי בסביבה הקרובה, פרוט גבהים, איכויות ארכיטקטוניות של הבניין בנושאים כגון:

- השתלבות הבניה המוצעת במרקם הבנוי באזור
- פרטי בניין אופייניים
- חזיתות
- פרוט חומרי גמר
- עקרונות עיצוב החזית החמישית
- נושאים נוספים שיידרשו ע"י מוסד התכנון.

בתכנית הכוללת תוספת קומות למבנים קיימים, תוצג השתלבות תוספות הבניה במבנים הקיימים לרבות פרוט חומרי הגמר של תוספות הבניה.

2. **נספח פיתוח / עיצוב נוף** – נספח שיכול להיות מאוד מרכזי המפורט בקני"מ של 1:500 או

מפורט אף יותר, כפי שיקבע ע"י מוסד תכנון, באופן גרפי ומילולי, עיצוב פני הקרקע, כולל שינוי תבליט פני הקרקע ע"י חפירה מילוי ויישור. מה בעצם צריך לעשות במגרש כדי להכין אותו לבניה, עיצוב נופי חניה ועוד. נספח פיתוח יפרט בין היתר את פני הקרקע הקיימים והמתוכננים, את פתרונות הביוב והניקוז וטיפול במי נגר עילי, מערכת השקיה, גינון, נטיעת ריצוף, פתרונות לתשתיות לרבות ארונות סעף לחיבורי חשמל, תקשורת ועוד, פרטים אופייניים של קירות תמך, גדרות, תאורה, ריהוט רחוב, מאפייני צמחייה עיקריים ועוד.

3. **נספח תנועה ותחבורה -** נספח המפורט בקנה מידה של 1:1000 או מפורט אף יותר כפי שייקבע ע"י מוסד התכנון בו מתכננים רחוב, תכנית זו תפרט באופן מילולי וגרפי את מערכת הדרכים באזור ואיך ייראו, גישה למגרשים עקרונית כניסות ויציאות מהחניה, נפחי תנועה - הכבישים והדרכים והשתלבותם.

מהתוכנית המפורטת ועד ההיתר -

תב"ע – תוכנית בניין עיר = תוכנית מתאר מפורטת.

היתר בניה – האישור החוקי לבנייה הניתן מטעם הועדה המקומית לתכנון ולבניה - רשות הרישוי בה נמצא מהנדס העיר והיו"ר של הוועדה המקומית לתכנון ובנייה שחותמת על ההיתר בסופו של דבר. בהיתר באות לידי ביטוי זכויות הבנייה כמו שנקבעו בתוכנית בניין עיר החלה במקום, מגדיר מה אני יכולה לעשות. לכל פעולה בקרקע יש צורך בהיתר.

היתר בניה -

המסלול הבסיסי בחוק -

1. ההיתר אומר שבמקרה ואדם רוצה לעשות פעולה בקרקע שלו הוא צריך לקבל היתר.
2. על ההיתר להתאים למערך התוכניות החלות על הקרקע בכל הרמות (ארציות מחוזיות ומקומיות) החוק אומר שכמעט כל שימוש בקרקע חייב בהיתר. אם אני בונה ללא היתר, או חורגת מהיתר או פועלת ע"פ היתר הסותר את התוכנית, מדובר בעבירה פלילית.

שלושה עקרונות מהותיים במסלול הבסיסי של החוק -

- סעיף 145 (א) – (כמעט) כל עבודת בניה בקרקע וכל שימוש בקרקע ובבניינים שעל הקרקע חייבים בהיתר.
- סעיף 145 (ב) - ההיתר חייב להיות מתאים להוראות התכניות החלות על הקרקע
- סעיף 240 - מי שבונה ללא היתר או תוך חריגה מההיתר או לפי היתר הסותר את התכנית עובר עבירה פלילית.

מתי דרוש היתר -

לפי הוראות החוק, כל עבודה בקרקע ובנין וכל שימוש בהם, למעט מקרים יוצאים מן הכלל טעונים קבלת היתר בנייה. אפילו בשביל מחסן פלסטיק של כתר בגינה, למלונה לכלב, שינוי גודל של חלון, תליית המנוע של המזגן - אני זקוקה להיתר בנייה, ההגדרה אומרת – כאשר יש חיבור דרך קבע – לקיר, לקרקע וכו' כל מה שקשור למבנה - יש חובה בהיתר בנייה.

הבקשה להיתר בנייה תוגש במקרים הבאים -

1. הקמת בנין חדש, הריסתו או הקמתו מחדש.
2. כל תוספת לבניין קיים.
3. כל שינוי (למעט פנימי) הכולל שינויים בקירות חיצוניים, חלון חיצוני, סגירת מרפסת, חניה מקורה, גדר, סככה, פרגולה.
4. התוויית דרך, סלילתה וסגירתה. חפירות, הנחת תשתיות, קירות תומכים.
5. כל בקשה לשימוש במבנה בצורה החורגת ממה שנקבע בתוכנית בנין עיר מאושרת ו/או בקשה לשימוש אחר ממה שאושר בעבר ובהיתר בנייה.

6. הקמה ו/או העמדת מבנה זמני
7. חציבה, חפירה, כריה מילוי המשנים את פני הקרקע, יציבותה או בטיחותה, למעט נושאים הפטורים בתקנות.

ארבעה מצבים / סוגים של היתרים –

1. כשהבקשה להיתר תואמת את הוראות התוכנית החלה על הקרקע ואז מאושרת.
2. הקלה – סיטואציה בה הבקשה להיתר אינה תואמת את התוכנית אולם היא במסגרת האפשרות לקבל הקלה ואז מאושרת, ניתן לקבל הקלה שאינה בגדר של סטייה ניכרת מהתכנית. הקלה שתתקבל – קו בניין, מספר קומות, מיקום מקומות חנייה – יעברו ויגיעו להקלה.
- הקלה באחוזי בנייה – התאריך הקובע - 1.8.89 – כל התוכניות שהופקדו לפני תאריך זה ניתן לקבל בהן הקלה באחוזי הבנייה (11%), אך אם התוכנית הופקדה לאחר תאריך זה, לא ניתן בשום אופן לקבל הקלה באחוזי הבנייה. ניתן יהיה לשנות את אחוזי הבנייה רק בהגשת תוכנית מפורטת חדשה לגמרי ולא במסגרת של הקלה.
3. שימוש חורג – כשהבקשה להיתר אינה תואמת את התכנית, מבחינה זו השימוש במבנה שיוקם לא יהיה לפי יעוד המקרקעין (מגורים, תעשייה, מלאכה...) על פי התוכנית או לפי ההיתר, אולם בקשה זו היא במסגרת האפשרויות לקבל היתר לשימוש חורג. שימוש חורג יתקבל גם כשהוא לא בגדר סטייה ניכרת (=שינוי אופי הסביבה הקרובה). אם אני רוצה להקים על מגרש מפעל זיקוקים בלב שכונת מגורים מדובר בשימוש חורג וכנראה שלא אקבל היתר, אך אם ארצה לפתוח מרפאה לדוגמה, לא מדובר במצב שישנה שינוי מסיבי את הסביבה וכאן רוב הסיכויים שאקבל היתר.
4. כשהבקשה להיתר אינה תואמת תוכנית עד כדי מצב של סטייה מתכנית כפי שנקבע בתקנות, במצב זה אין כל אפשרות לתת היתר והאפשרות היחידה היא לפעול לשינוי תוכנית. אופי מבנה/יעוד הקרקע סוטה סטייה מהותית מהבקשה.

נקודות חשובות לגבי תוכניות מתאר באופן כללי -

- במקביל להיררכיה של מוסדות התכנון יש את ההיררכיה של התכניות, מה שמעיד על תכנון רגולטיבי ארוך ומסודר, כאשר התכנית המפורטת צריכה להיות בתיאום עם התכנית המקומית שצריכה להיות בתיאום עם התוכנית המחוזית שצריכה להיות בתיאום עם תוכנית המתאר הארצית.
- עם זאת התכנון הוא גם גמיש בשל סעיפים 145,146,147 לחוק (הקלה, שימוש חורג) וגם בשל האפשרות שאם התכנית המפורטת לא תואמת את התכניות שמעליה ניתן בכל זאת בקשה לשינוי, להגיש תכנית חדשה שתשנה אותה נקודתית.
- הכי חשוב לדעת זה שהכלל לפי החוק הוא – תכנית מרמה גבוהה בהיררכיה יכולה להכיל הוראות של תכנית ברמה נמוכה ממנה בהיררכיה כמו שתוכנית מתאר ארצית יכולה להכיל בתוכה כל פרט שהוא - גם הוראות של תכניות מפורטות. אך לא להפך - תוכנית ברמה נמוכה לא יכולה להכיל הוראות של תוכנית גבוהה ממנה.
- מצבים בהם החוק כן מאפשר חריגה מהכלל ומאפשר זליגה של הוראות מתוכניות גבוהות בהיררכיה לתוכניות נמוכות מהן -
 - מצבים בהם תוכנית מפורטת יכולה להכיל תנאים של תוכנית מקומית (סעיפים 63 ו- 69).
 - מצב בו תוכנית מתאר מחוזית מכילה בתוכה הוראות של תוכנית מתאר ארצית. זה קורה אך ורק במצב שבו המועצה הארצית קובעת כך ונותנת הוראה כזו. לדוגמה – כשרוצים להקים יישוב חדש שזה ברמת תכנית מתאר ארצית אך לפעמים מבקשים תכנית ברמת המחוז. מדובר במצב בו המועצה יודעת כי הועדה המחוזית יודעת יותר טוב על השטח ולכן המועצה הארצית תפנה למועצה מחוזית מסוימת ותבקש זאת ממנה
- בגבול שבין המחוזי למקומי לא תהיה חדירה כי תמ"א ותמ"מ זה ברמת השלטון **המרכזי** ברמה הארצית בעלי חשיבות לאומית ולא פוליטית ותכנית מקומית ותכנית מפורטת היא ברמה של השלטון **המקומי** ופוליטי. תכנית מקומית לא תכיל הוראות של השלטון המרכזי. ולכן לא יקרה שתוכנית מתאר מקומית או מפורטת יכלו בהן הוראות של תמ"א או תמ"מ
- תמ"א 38 הינה תוכנית מתאר ארצית נושאת.
- רק כשיש הוראות מפורטות ניתן להוציא היתר גם אם זה בתוכנית ארצית וגם אם זה בתוכנית מפורטת.
- דוגמה לכך – תוכנית מתאר ארצית למתקני התפלה – מחולקת לשני חלקים. 1 – לכלל המתקנים בארץ 2. תוכנית ספציפית – תוכנית ארצית ספציפית למתקן אחד עם הוראות מפורטות שלו, ניתן להוציא היתר בנייה לפיה.
- מה שמאפיין תוכנית ארצית שמפורטת כמו תוכנית מפורטת או תב"ע היא זה שהיא מדלגת על שלב של ועדה מחוזית ואפילו תוכנית מקומית.

נושא 7 - שלבים בהכנת תוכנית – (בד"כ בתוכנית אב)

ההליך התכנוני - היבט רעיוני -

תוכנית אב במאפייניה מכילה בתוכה מאפיינים, חלופות, מטרות וכו'. היא מוטת ביצוע, אסטרטגיה וללא מרכיב סטטוטורי בכלל.

תהליך התכנון הרציונלי כוללני -

שלב 1: לימוד המצב הקיים:

לפני התכנון – לומדים את השטח - איסוף החומר בדרך מדעית לשם אפיון המצב הקיים, ניתוח המצב, זיהוי הבעיות וסוגיות התכנון.
המתכנן אוסף מידע באופן מסודר ממכלול היבטים: כלכליים, חברתיים, פיזיים, סביבתיים, היסטוריים, מורשת, נופים וכד'.

שלב 2: ניתוח המצב והגדרת הבעיות

עם השלמת איסוף המידע, המתכנן מגדיר בעיות אשר דורשות פתרון תכנוני.

שלב 3: קביעת מטרות ויעדים

מטרת שלב זה הצבת מטרות התכנון ויעדים להשגת המטרות
- **מטרות** - ערכים עם כוון ללא ציון דרך השגה. המטרות יוגדרו במושגים כללים ומקיפים
- **יעדים** - עם כוון להשגת הערך. כל יעד יגדיר מהו השינוי העיקרי והמשמעותי המצופה להתרחש במצב, אצל מי הוא צריך להתרחש, באילו תחומים ומתי.

שלב 4: הכנת חלופות תכנוניות-

מטרת שלב זה: להכין מספר אלטרנטיבות תכנוניות.
המתכנן מכין מספר חלופות המבוססות על שיקולים מקצועיים ומנתח את כל המשמעויות שלהן.
פיתוח החלופות הוא כולל, הגיוני ושואף להישגים לאופטימום. כל חלופה כוללת חבילת אמצעים שונים ממכלול הנושאים (כלכליים, חברתיים, פיזיים, סביבתיים, נופים וכד'..)

- חלופה
- חלופה
- חלופה

שלב 5: הערכה

בשלב זה המתכנן בודק באופן שיטתי, באיזו מידה משיגה כל חלופה תכנונית את המטרות שהוגדרו. המתכנן בוחר שיטת הערכה ומשוואה בין התוצאות של החלופות השונות, במטרה לזהות מהי החלופה שמשיגה את המטרות בצורה הטובה ביותר. בתהליך הערכה ניתן לתת משקל שונה למטרות השונות.

פיצוח החלופה הנבחרת

קביעת אמצעים ליישום החלופה

בדיקת היתכנות –

בדיקת **טוים** תכנון – שמטרתה לקבוע האם לצאת או לא לצאת לתהליך תכנון ולקבוע האם קיים פוטנציאל תכנוני בשטח מסוים, ואילו סוגי תכניות נדרשים לפיתוח באזור. לצורך כך נעשות בדיקות ראשוניות של קיבולת תכנונית ומגבלות תכנון הקשורות בקרקע, בעלויות, תשתיות

קיימות ומתוכננות, מצב תכנוני קיים ותכניות בהכנה, מערכות תחבורה באזור, תנאים ומגבלות סביבתיות. המוצר הסופי של בדיקת היתכנות היא המלצה האם להיכנס לתכנון, רמת התכנון הנדרשת ובאילו תנאים.

התכנות תכנונית - המצב הסטטוטורי של המקום, התוכניות וההגבלות החלות על השטח. היתכנות כלכלית – כמה זה יעלה? לדוגמה – קרקע מזוהמת, טיהור יקר מאוד, האם זה כדאי או לא, בודקים גם תשתיות, תנאים, מגבלות סביבתיות, על פיהם אדע אם כדאי לי או לא להתחיל לתכנן.

פיתוח מטרות ויעדים

שלב ראשון של שלב התכנון יוצרים עץ של מטרות ויעדים:

מטרת על – ערך רצוי להשגה שאין מטרה גבוהה ממנו, חזון, כמו – רווחת דיור, דיור בר השגה, שיפור רווחת החיים. מה שמאפיין מטרת על הוא שהיא דבר שמאוד קל להגיע להסכמה לגביו. לא ניתן להתווכח עליו, מטרת העל הינה מוסכמת.

מטרה – ערך עם כיוון רצוי ללא ציון הדרך להשיגו כמו – שיפור רמת החינוך, יותר ילדים בגני ילדים בגילאי טרום חובה. שלב זה הינו פחות קל משלב מטרת העל, יתכנו כמה מטרות ויתכנו גם מטרות סותרות רבות ולכן מתפתחים עימותים.

יעד – כיוון להשגת ערך וציון של אמת מידה כללית כמו - הגדלת ההישגים בתיכונים

יעד אופרטיבי – כיוון להשגת ערך וציון של אמת מידה ספציפית, מדובר ביעד מדיד כמו – הגדלת שיעור הזכאים לתעודת בגרות.

אמצעי כללי – דרך פעולה כללית כמו – הגדלת מספר המורים שהם בוגרי הטכניון.

אמצעי אופרטיבי – דרך פעולה ספציפית כמו – יח"צנות.

עיצוב חלופות

לאחר פיתוח המטרות והיעדים מגיע החלק היצירתי, תהליך זה אינו מובנה ובו בוחנים איך רוצים שהעיר תראה / איך המפה צריכה להיראות. ברמה הויזואלית. טכניקות עיקריות לעיצוב חלופות:

1. **חלופות קיצון** - העצמה של אחת ממטרות התוכנית ובניית החלופה לאורה – רעיונות

חדשים. למשל היו לי שלוש מטרות, אני לוקחת כל אחת בנפרד ובוחנת איך להגיע אליה, ניקח מטרה אחת של התוכנית ונפתח חלופות בכדי להשיג את המטרה הזו (חלופה כלכלית, חלופה סביבתית, חלופה חברתית...). מדובר בחלופות של אמצעים להגדרת והגשמת המטרה, לוקחים את כל החלופות ומשווים ביניהם, מגיעים להחלטה שמגשימה את החלופה בדרך הטובה ביותר. התמקדות.

2. **רעיונות דומיננטיים** – בניית מספר חלופות לפי עקרון חלוקה – יש עקרון, קונספט כלשהו

ואנו מחלקים ובוניס את החלופות לפי חלקים מסוימים של אותו הקונספט. מדובר בחלופות קונספטואליות לחזון, מתוך כך יוצאים לתוכנית פעולה. החלופות כאן כן צריכות להיות שונות מאוד (בחלופות קיצון) אך המטרות לא חייבות להיות שונות, זה דבר ריאלי, זו העצמה של אחת ממטרות התוכנית, דוגמת תל אביב – חלופה ראשונה - היא חשובה מבחינה עולמית ואנו רוצים להגיע לרמה גבוהה מאוד מבחינה עולמית, כמו

להיות עיר כמו ברצלונה, חלופה שנייה – תל אביב היא מרכז תרבותי כלכלי, מבחינה ארצית. חלופה שלישית – עיר כל תושביה – אנו מתרכזים פנימה, רוצים שוויון, הפניית משאבים פנימה, חיבור בין צפון לדרום ועוד. בסוף נצטרך לבחור מטרה אחת. קונספט כמו להיות עיר כמו ברצלונה היא אינה מטרה אלא קונספט.

דוגמא נוספת לקונספט: צורת העיר, חלופות אפשרויות - משולש, עיגול, מרובע. בוחנים איך תיראה לפי כל חלופה וכמובן שתיתכנה חלופות סותרות.

3. שיטה מרפולוגית – "ליקוט" אמצעים לחבילות שמתיישבות ביחד. פיתוח עץ מטרות ויעדים עד הסוף - פריסת עץ המטרות והיעדים והאמצעים להשגתם עד אלפי פריטים שאם אגשים את כולו עד הסוף, אוכל ללקט את כל האמצעים לחבילות בהן יוכלו הפריטים לחיות ביחד בצורה הרמונית. בונים חלופות של אמצעים שמתיישבים אחד עם השני. זו שאיפה לקיים מרחב אפשרויות בפועל, הולכים עד הסוף ובונים חלופות שבסוף ניתן להשוות בין כל האמצעים. זו שיטה יסודית מאוד וזהו גם היתרון וגם החיסרון שלה, שיטה זו היא אינה ישימה ואינה פרקטית, המון עבודה ובקושי שקורה. מפתחים את כל התכנית ורק אח"כ בוחרים מה לעשות.

קריטריונים להערכת חלופות –

תאימות – המידה בה מגשימות החלופות את מטרות ויעדי התוכניות (מטריצות, השגת יעדים) **ישימות** – המידה בה ניתנות החלופות להגשמה. השאלה הכלכלית נכנסת פה. עד שנות ה-70 היו רק שיטות כמותיות להערכת חלופות, מחמיצים בצורה זו את מה שלא מדיד ויוצא שרוב הפרמטרים הם כלכליים. בשנות ה-70 החלו לדבר גם על תאימות, אז הרבה קריטריונים לא כלכליים ולא כמותיים נכנסו.

צדק – צדק חברתי (חלוקתי) וצדק סביבתי (חיות, שטחים – כל מי שלא יכול להגן על עצמו). עד כמה החלופה מאפשרת צדק. מדובר בקריטריונים סובייקטיביים, מדובר בשיפוט, אלה הן שלוש קבוצות של קריטריונים אך בפועל מדובר בהרבה יותר קריטריונים, צוות התכנון מגדיר זאת באופן ספציפי, הסובייקטיביות היא – אילו קריטריונים אני אכניס? הסובייקטיביות השנייה היא הניקוד – מה חזק יותר.

מטריצת השגת יעדים - קונספט שפיתח משה היל - אנו בודקים מספר פרטים על כל חלופה. השיטה היא של האוכלוסיה ועליה. אנו בודקים עד כמה כל אחת מהחלופות משיגה את היעדים, לא המתכננים יושבים, מדובר בתכנון פרוגרסיבי – מתקשר, לכל מטרה יש משקל שמקבלת משקל כפול. בודקים עד כמה כל חלופה מאפשרת את השגת יעדי התכנית, נותנים ציון לחלופה בכל מטרה - עד כמה משיגה את המטרה הזו, מי שעושה את המטריצה זה כל הקבוצות בציבור שהתכנית משפיעה אליהם - חוות דעת של הציבור.

בפועל יש שלוש קבוצות עיקריות של הערכת חלופות -

1. צוות התכנון מעריך חלופות (במטריצה/שכל אחד מהצוות מעריך)
2. דלפי - אנו פונים לחכמי דלפי, צוות חיצוני של אנשי מקצוע בתחום שמעריכים עבור צוות התכנון את התוכניות ואת החלופות השונות ומדרגים את הנקודות של התוכנית והחלופות שלה. פונים למספר חכמים (מקצוענים בתחום) ואז ככה בוחרים.

3. שימוש בדעת ציבור - הכי מקובלת היום. שולחים גלויות לתושבים, שאלונים באינטרנט.

מרכיבי התוכנית -

- בדרך כלל יש מסמכים
 - סקרים טרום תכנוניים (אוכ', שימושי קרקע, בעיות וצרכים)
 - פרוגרמה
 - מטרות ויעדים
 - חלופות
 - תוכנית מועדפת
 - תשריט ייעודי קרקע
 - תקנון/הוראות התוכנית
 - מסמך מדיניות (פרוגרמה, מנגנוני ביצוע התוכנית, שלביות)
 - נספחים כלליים ונושאים
- שני המרכיבים הסטטוטוריים היחידים { החלק המתארי היחיד

כך נראית מטריצת השגת יעדים – פשוט מנקדים

חלופה סביבתית			חלופה חברתית			חלופה כלכלית			מטרות
אלפיון	נשים	קשישים	אלפיון	נשים	קשישים	אלפיון	נשים	קשישים	
									שיפור תנאי הדיוור של התושבים בקיבוץ
									שיפור השירותים הציבוריים
									קליטת אוכלוסייה חדשה בשכונה הקהילתית

ההליך התכנוני - היבט סטטוטורי -

הליך אישור תוכנית מתאר ארצית - תמ"א -

- **היוזמה** – של המועצה הארצית.
- **עבודת הכנת התוכנית** - צוות תכנון חיצוני.
- **הצגה** – צוות התכנון החיצוני מציג את התוכנית בפני המועצה הארצית שמחליטה להמשיך בהליך. בהליך זה **אין שלב התנגדויות הציבור**, אין הפקדה, אין חובת פרסום של התוכנית גם בתוכניות אב אין חובה לשמוע התנגדויות, קיימים מצבים בהם לא נשמעות התנגדויות כלל. במקום אלו קיימות הוראות אחרות להלן:
 - פרסום נושא התוכנית שעומדים לערוך, עצם הכנת התוכנית
 - מסירת העתק התוכנית לוועדות מחוזיות – זהו שלב ההערות – הוועדות המחוזיות יעירו הערותיהן על התוכנית.
 - הוועדות המחוזיות יעבירו את התוכנית לוועדות המקומיות שיכול שיהיו מושפעות מהתוכנית ואלו יתנו את הערותיהן.

- **מסמך מנחה** - ברגע שהמועצה הארצית אומרת שהתכנית היא טובה התוכנית הופכת למסמך מנחה את שיקול דעת מוסדות התכנון בנוגע למדיניות התכנון הראויה. אמנם אין עדיין תוקף סטטוטורי אך עדיין עובדים לפיו.
 - **אישור התוכנית** - ע"י הממשלה. לאחר מכן, התכנית עוברת לממשלה לאישור, היא מקבלת תוקף סטטוטורי רק לאחר שקיבלה את אישור הממשלה, עד אז היא מסמך מנחה וצריך לעבוד לפיה.
 - **פרסום** – התוכנית מפורסמת בילקוט הפרסומים
 - אין שלב ערר, לא נדרש אישור משרד הפנים.
- **תוכניות מתאר ארציות שמכילות הוראות של תכניות מפורטות - ההליך החוקי זהה אך מבחינת נוהל, המועצה הארצית עושה שימוע להערות, באופן הדומה לשימוע התנגדויות.

הליך אישור תוכנית מתאר מחוזית - תמ"מ -

- היזום** - הוועדה המחוזית שדנה ומתייעצת עם הוועדות המקומיות כי זה משפיע גם עליהן.
- הכנת הצעת תכנית** - צוות תכנון מקצועי חיצוני
- הפקדה** - החלטה ע"י המועצה הארצית
- הגשת התנגדויות** - למועצה הארצית עם העתק לוועדה מחוזית, ניתן להגיש תוך 60 יום מיום שהתוכנית הוגשה (יום ההפקדה) לוועדה המחוזית.
- דיון בהתנגדויות** - ע"י המועצה הארצית
- אישור התכנית** – ע"י המועצה הארצית
- אישור שר הפנים (ורק אז בתוקף)
- פרסום דבר אישור התכנית
- אין ערר

סמכויות הועדה המקומית:

1. בתוכנית מתאר ארצית – הועדה המקומית יכולה להעיר הערות בלבד.
 2. בתוכנית מתאר מחוזית – הועדה המקומית רשאית להתנגד.
 3. בתכנית מתאר מקומית או מפורטת זה מחולק ל – 2 סוגים
- א** – תוכנית מתאר מקומית / מפורטת אשר בסמכות הועדה המחוזית - תכנית מתאר מקומית או תכנית מפורטת הכוללת מהנושאים שאינם מפורטים ב 62 א' (1) עד (10).
- הועדה המקומית והועדה המחוזית דנות והמחוזית מחליטה על הפקדתה ועל אישורה
- ב** - תכנית מתאר מקומית / מפורטת שבסמכות הועדה המקומית – הכוללת אך ורק אחד או יותר מהנושאים המפורטים בסעיפים 62א'(1) עד (10) בלבד. הועדה המקומית דנה ומחליטה על הפקדתה ועל אישורה.
- נקודות התערבות לוועדה המקומית** –
- רשאית ליזום תכנית שכזו ולגבש רעיון ולהכין את מסמכי התכנית;
 - הדיון הראשוני בתכנית נעשה במסגרת הוועדה המקומית;

- הועדה המקומית רשאית להגיש התנגדויות ומקבלת העתק מכל התנגדות שמוגשת;
 - אפשרות לערור למועצה הארצית על החלטות הועדה המחוזית.
4. מתן היתרים, הקלות ושימושים חורגים.

תכנית מתאר מקומית / מפורטת שבסמכות הועדה המקומית:

סעיף 62 א' לחוק התכנון והבניה – תכנית בסמכות ועדה מקומית – תיקון לסעיף 62

מאפשר מצב בו תכנית במסגרת תכנית מפורטת יכולה לקבל אישור מהוועדה המקומית ללא צורך באישור הועדה המחוזית. בתמצית - ניתן לכלול במסלול זה כמעט כל דבר למעט הוספת שטח עיקרי.

בעצם, עד שנת 95 כל תוכנית מתאר מקומית או מפורטת הייתה צריכה לקבל אישור של הועדה המחוזית. מצב זה גרם לעומס כבד על הוועדה המחוזית והארכת ההליך לשנים. במסגרת תיקון 43 לחוק נקבעו בסעיפים 62 א' (1) – (10) רשימת נושאים שעליהם ניתן לדון בוועדה המקומית. בהמשך השנים הורחבה הרשימה ולכן כאמור כמעט כל התוכניות המפורטות או המקומיות יכולות להידון בוועדות מקומיות בלבד **למעט** על ענייני הוספת שטח עיקרי - שחייב להידון בוועדה המחוזית.

סעיף זה מפרט את הנושאים שבהם תכנית מפורטת או תכנית מתאר מקומית, הכוללת אך ורק אחד או יותר מהנושאים הנ"ל, היא תכנית בסמכות הועדה המקומית:

(1). איחוד וחלוקה של מגרשים, כמשמעותן בפרק ג' סימן ז' ובלבד שאין בתכנית שינוי

בשטח הכולל של כל יעוד קרקע, כאמור בפסקאות 2-3.

(2). הרחבת דרך בתוואי המאושר בתכנית בה תוקף, למעט דרך שאושרה בתכנית מתאר ארצית.

(3). הגדלת שטחים שנקבעו בתכנית בת תוקף, למעט דרך שאושרה בתכנית מתאר ארצית.

(4). שינוי בקו בנין הקבוע בתכנית.

(5). שינוי של הוראות לפי תכנית בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים.

(6). שינוי חלוקת שטחי בניה המותרים בתכנית אחת, מבלי לשנות את סך כל השטח הכולל המותר לבניה בתכנית ובתנאי שהשטח הכולל המותר לבניה, בכל יעוד קרקע לא יגדל ביותר מ – 50%.

(7). שינוי בהוראות בדבר גודל שטח מגרש שמותר להקים עליו בניין.

(8). הגדלת מספר יחידות הדיור, ללא הגדלת סך כל השטחים למטרות עיקריות, ובלבד שמוסדות הציבור והתשתיות הכלולים בתכנית, נותנים מענה לצרכים הנובעים מהגדלת מספר יחידות דיור.

(9). כל עניין שניתן לבקשו כהקלה לפי סעיף 147 בכפוף להוראות סעיף 151 אין בהוראות פסקה זו כדי לפגוע בסמכות הועדה המקומית לתת הקלה לפי סעיף 147 ואולם לא תאשר הועדה המקומית הקלה לפי סעיף 147 בכפוף להפחתה של הזכויות שנקבעו בתכנית שאושרה לפי פסקה זו, שר הפנים יקבע את דרכי הפרסום של הפקדת תכנית לפי פסקה זו.

- (10). (א) - בכפוף להוראות סימן ח' שבפרק ג' - הקמת תחנת תדלוק באזורים המיועדים בתכנית לתעשייה, למסחר, לחקלאות, למשרדים, לאחסנה או לחניה
(ב) -הוראות סעיף קטן (א) לא גורעות מהוראות סעיפים 129-131 וסעיף 147.

הליך אישור תכנית מתאר מקומית ותכנית מפורטת – הנמצאות בסמכות הועדה המקומית

- היוזם** - משרד ממשלתי, ועדה מקומית, רשות מקומית, בעל קרקע, מי שיש לו עניין בקרקע
דיון בתכנית - בדיקה ע"י מהנדס הועדה המקומית, דיון במקומיות
הפקדה - החלטה ע"י הועדה המקומית הועדה המחוזית מפקידה להתנגדויות שצריכות להיות מוגשות תוך 60 יום.
הגשת התנגדויות - למקומית
דיון בהתנגדויות - במקומית, הערות מתכנן המחוז (כאן זו בעצם הנגיעה היחידה בכל התהליך בה יש נגיעה לוועדה המחוזית).
אישור התכנית ע"י הועדה המקומית
אישור שר הפנים
פרסום דבר אישור התכנית
ערר לוועדת ערר
ערר שני לוועדה המחוזית

תכנית מתאר מקומית או תכנית מפורטת שבסמכות הועדה המחוזית

- תכניות מתאר מקומית או תכנית מפורטת הכוללות נושאים שאינם מפורטים בסעיף 62 א' (1) עד (10) הועדה המקומית והועדה המחוזית דנות והמחוזית מחליטה על הפקדתה ועל אישורה.

הליך אישור תכנית מתאר מקומית / מפורטת - שבסמכות ועדה מחוזית

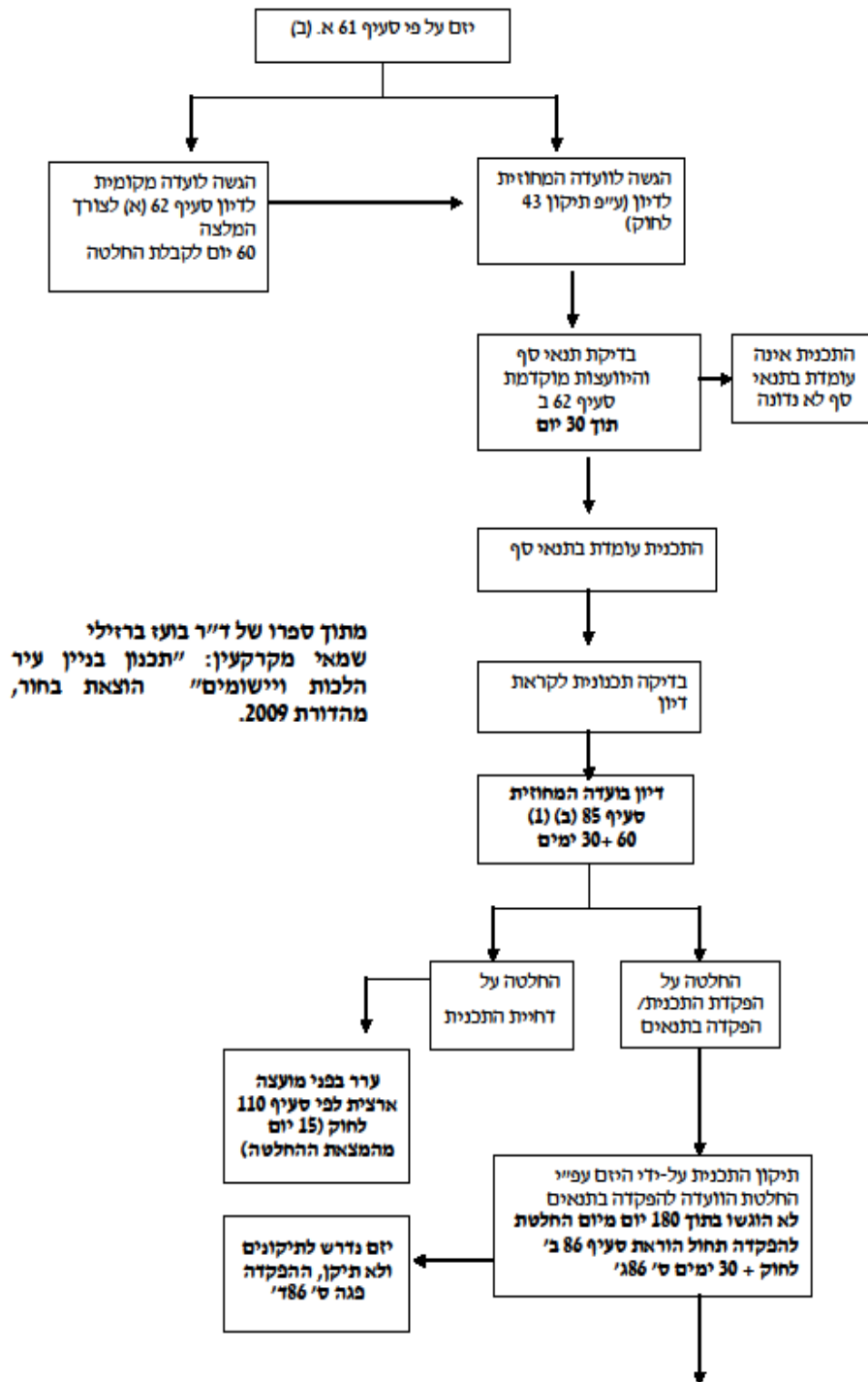
- היוזם** - משרד ממשלתי, ועדה מקומית, רשות מקומית, בעל קרקע, מי שלו עניין בקרקע.
דיון בתכנית – הדיון הראשוני ייעשה בוועדה המקומית, בדיקה ע"י מתכנן הועדה המחוזית, בפרקטיקה קיים שיתוף פעולה בין הוועדה המחוזית למקומית ובדיון משותפים כולם. לפני מהלך הכנת התוכנית מתייעצים עם הוועדה המחוזית. דיון במחוזית.

הפקדה - החלטה ע"י הועדה המחוזית

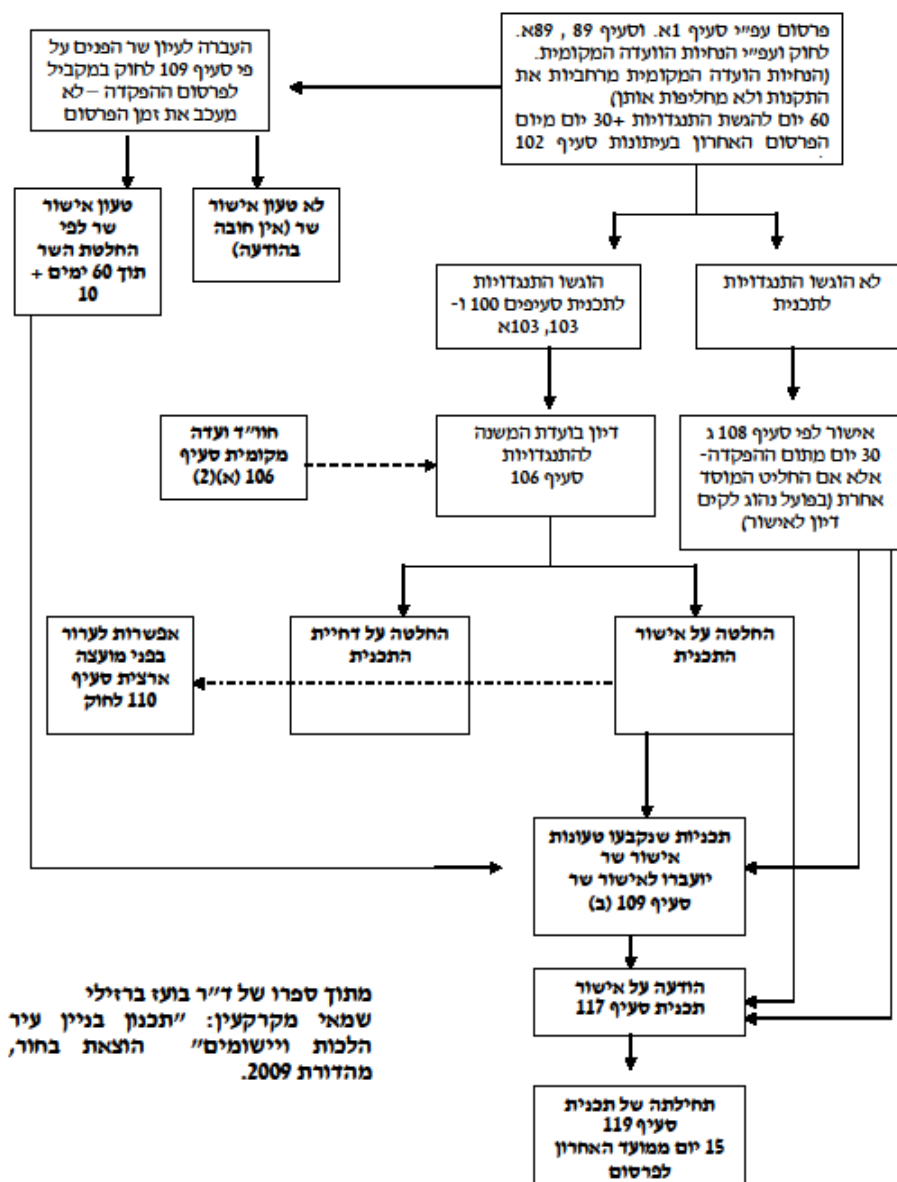
- הגשת התנגדויות** – למחוזית – ידונו תוך 60 יום
דיון בהתנגדויות - במחוזית, הערות מהוועדות המקומיות
אישור התכנית ע"י הועדה המחוזית
אישור שר הפנים
פרסום דבר אישור התכנית
ערר למועצה הארצית על החלטות הועדה המחוזית

קורס תכנון ובנייה – חלק א' – יסודות
ד"ר מיכל מטרני

מהגשת התכנית עד אישורה בועדה המחוזית



קורס תכנון ובנייה – חלק א' – יסודות
ד"ר מיכל מטרני



לכאורה ניתן לאשר תכנית תוך 10 חודשים עד 14 חודשים מיום הגשתה על פי תיקון 43 לחוק. 60 יום (דיון בוועדה המקומית) + 30 יום (חוק"ד מתכנן המחוז) + (180 יום + 30 יום - מילוי תנאי ההפקדה) + 3 חודשים (אם הוגשו התנגדויות). בפועל, הליך אישור תכנית נמשך זמן ממושך שבין 5-10 שנים.

נושא 8 - תחום שיפוט ומרחבי תכנון

במבחן – יש להבין את המונחים והמושגים בכדי לענות על שאלה חשבונית.

תחום שיפוט - אזור בו רשאית רשות מקומית מסוימת להפעיל את סמכויותיה הכוללות בין היתר את הסמכות לספק שירותים, להטיל ולגבות מסי ארנונה ולאכוף חוקי עזר, זה לא רלוונטי אלינו.

מרחב תכנון מקומי (סעיפים 13-17 בחוק) - שטח שהוכרז ע"י שר הפנים בצו תכנון כמרחב תכנון מקומי. בסמכות הוועדה המקומית, סמכויות כל ועדה מקומית מוגבלת לשטח שהוגדר כמרחב המקומי שלה. לעיתים מרחב התכנון הוא כמה רשויות מקומיות, לפעמים 2 ההגדרות זהות ולפעמים שונות.

מרחב זה אינו חייב לחפוף את תחום השיפוט ויכול להיות גדול או קטן ממנו.

מרחב תכנון אזורי (גלילי) (סעיף 12 א' בחוק) - שטח בתחום מרחב התכנון של ועדה מחוזית שאיננו מרחב תכנון מקומי או מרחב תכנון מיוחד – כל מה שלא שייך לוועדה המקומית ושר הפנים עדיין לא החליט לאן שייך המרחב ימצא תחת הוועדה המחוזית. עד היום מקובל לכתוב שטחים אלה במונח מתקופת המנדט "שטחים גליליים".

מרחב תכנון מיוחד (סעיפים 32-33 בחוק) - שטח בתחום מחוז אחד שהוכרז בצו של שר הפנים כמרחב תכנון מיוחד המיועד להקמת ישוב חדש או שלפחות 75% מיחידות הדירור בו הוקמו / מוקמות ע"י המדינה או מטעמה. בעצם לוקח שטח גלילי והופך אותו לחדש – מיוחד, בהמשך יהפוך למקומי.

נושא 9 - מושגי יסוד בעריכת תוכנית

ייעודי קרקע ושימושי קרקע:

ייעוד קרקע – הרמה התכנונית – למה בעצם מיועדים השטחים בתוכנית. התפקודים העירוניים המיועדים להשתמש בקרקע העירונית בעתיד.

תוכנית מתאר עירונית – ייעודי קרקע:

- **בניני ציבור** (לא תעשייה ולא משרדים- מוסדות חינוך, מועדונים לילדים, בתי-תרבות, מוסדות בריאות, מוסדות דת, ספריות ומוזיאונים, מבנים ומתקנים לספורט, מקלטים, תחנות חשמל)
- **שטח ציבורי פתוח** - שצ"פ - (כל מה שבתוכנית צבוע בירוק: פארקים, שבילים להולכי רגל, ככרות, גנים ונטיעתם, חורשות ושדרות, מגרשי ספורט, מתקני גן)
- **אזורי מגורים** - בניני מגורים וכל השימושים הנמצאים בצמוד להם ומשרתים את האוכלוסייה באזור המגורים שלה, כגון: דרכים ושטחי חנייה, מגרשי משחקים, מסחר קמעוני לשימוש דיירי השכונה, בניני ציבור של השכונה כמו בית כנסת, גני ילדים, בית ספר ועוד.
- **אזור מסחרי** - כולל חנויות קמעוניות, משרדים, בתי קולנוע, מרכזי קניות.

- **אזור מלאכה** - בנייה מלאכה ושטחים לאחסנה, בנייני משרדים ושירותים מסחריים המשרתים את המקום עצמו, מסעדות ומזנונים המרשתים את העובדים במקום, בתי ספר מקצועיים, מתקנים הנדסיים לחשמל, מים, ביוב, ניקוז, טלפון ועוד, שטחים ומתקנים לחניה, מוסכים לרכב פרטי ומסחרי ועוד.
- **שימוש קרקע** - איך נשתמש בקרקע בפועל, סוג התפקודים העירוניים המשתמשים בקרקע כגון תעשייה מגורים, מסחר, תחבורה, חינוך ועוד.
- שימושי הקרקע הראשיים הם: מגורים, מסחר, מע"ר (מרכז עסקים ראשי), שירותים, תעשייה, שטחים פתוחים, שטחי ציבור.
- שימושי קרקע משניים (מופיעים תחת קטגוריה ראשית, תחת שימושי הקרקע הראשיים) מגורים בצפיפות גבוהה, בינונית, נמוכה, בריאות, מנהל, חינוך וכו'.

שימושי קרקע - מה שמשתמשים בפועל עכשיו, ייעודי קרקע - מה שמיועד להיות בעתיד.

מסמכי התוכנית המפורטת

בד"כ תכנית מכילה תשריט ותקנון אך לעיתים תכנית תכיל רק הוראות (תקנון) אם יש כבר תכנית קודמת ועושים שינוי רק בתקנון, המסמך שבתוקף מכיל הוראות חדשות ואת התשריט הקודם, או אם אין צורך בתשריט - אין מה להראות, אין שינוי מרחבי מסוים כמו בתמ"א 38 מראה התנהלות מסוימת.

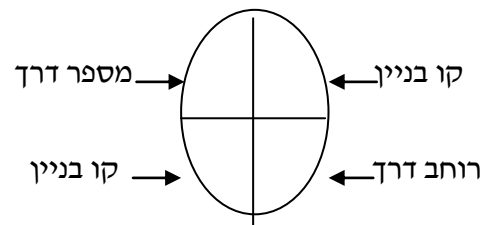
תשריט - ייעודי הקרקע, מפה הערוכה ע"י מודד לשטח רלוונטי לתכנית - מכיל את ייעודי הקרקע שמסומנים בצבעים. כל צבע מעיד על ייעוד מסויים (ציבור, מסחר, תעשייה, מגורים... וכל מה שמוזכר לעיל בייעודי הקרקע), התשריט מכיל גם - שטחי המגרשים, מבנים, את הדרכים, חייב להכיל גם את הקני"מ ואת הצפון. בתשריט ניתן לראות את החלוקה לגושים וחלקות.

תקנון - מסמך מילולי שבא לפרט את מגבלות הבניה בשטח התכנון.

נספחים - **נספח בניוי, נספח תנועה, נספח נופי**, מוגדרים גם כמסמכי תכנון שאינן תכניות, אין להם תוקף משפטי של תכנית ולא יכולים להגיש אותם בנפרד.

מבא"ת - נוהל של מבנה אחיד לתכניות, נוהל שהוציא מנהל התכנון בשנת 2006 שמטרתו ליצר אחידות למקרא של התכניות, פעם כל מתכנן היה מוסיף מקרא, אך כיום יש מבנה אחיד וכללים אחידים לפיהם התשריט יכול: צבעים קבועים המגדירים את שימושי הקרקע, סימון מוגדר לצפון, שמות עורכי התוכנית וחתימתם, קני"מ, דרכים ועוד, וזאת על מנת לקצר את הליך המעבר על התכניות ולפשט את התהליך.

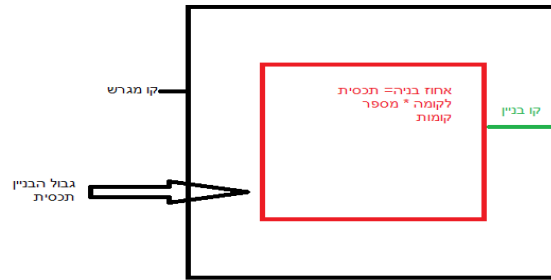
רוזטה - מפרטת את מספר הדרך רוחבה וקו הבניין:



סוגי הנחיות בתקנון התכנית

מרווח/קו בניין - המרחק המינימאלי שצריך להישמר בין גבול החלקה לחלק הקרוב ביותר של הקיר (מקו המגרש לחלק הקרוב ביותר של הקיר). בעצם מגבול ה"מגרש" לקיר בתוך החלקה. זה מופיע בהוראות התוכנית.

קורס תכנון ובנייה – חלק א' – יסודות
ד"ר מיכל מטרני



זכויות בניה - כמה ניתן/מותר לבנות בסה"כ (ניתן במטרים או באחוזים).
בישראל נהוג להשתמש באחוזים.

אחוזי בנייה - ציון אחוזי הבנייה בתב"ע משמש את אדריכל המבנה לקביעת גודלו של השטח העיקרי המותר לבניה על המגרש. מגדיר בעצם את אחוז הבנייה מתוך שטח המגרש לדוגמא: אם יש לי מגרש של חצי דונם (500 מ"ר) מותר לבנות 175 מ"ר. לרוב מחולקים אחוזי הבנייה לכל קומה בהתאמה ולכן אני יכולה לבנות 35% משטח מגרש של 500 מ"ר ($500 * 0.35 = 175$ מ"ר שניתן לבנות). אחוזי הבניה בקומות הקרקע יהיו כפופים ל"תכסית" הקרקע. (אם זכויות הבניה 200%, זה עדיין לא אומר שנצל את כל השטח כי יש מרווח ביניים שצריך לשמור עליו, הבניה תהיה לגובה למעשה).

למעשה
אותו
דבר

תכסית קומה - מידת הכיסוי של המבנה עפ"י מבנה על שלו (כלומר כל מה שמכסה את שטח המגרש – לפשט – הצל שמונח על הבניין - איזה אחוז משטח המגרש **מכוסה** במבנה). ניתן בשטח או באחוזים. קו הבניין מגדיר את התכסית. **גובה המבנה** - יכול להיות מוגדר במטרים או במספר קומות.

למבחן –

1. צריך לחשב את שטח המגרש נטו כלומר אחרי ההפקעה ורק אח"כ נוריד את אחוזי הבנייה
2. להגיד כמה יוצא מספר האחוזים במטרים זו שאלה שנשאלת הרבה:
נבדוק כך - אחוז בנייה = תכסית לקומה * מספר הקומות (וזאת בתנאי שכל הקומות בעלות שטח זהה)

תכנית בקשה/הגשה (מה מגישים עם הבקשה להיתר)

- תכנית הגשה היא תכנית עבור קבלת היתר בנייה שמוגשת לוועדה המקומית לתכנון ובניה, תכנית ההגשה מכונה "גרמושקה" מכיוון שהיא מקופלת כמו אקורדיון.
- הבקשה להיתר **תיערך ע"י אדריכל** המבנה, לאחר שהלקוח אישר את התכנית. לפי התוכניות המפורטות בה יש תקנון המכיל את ההגדרות הנ"ל לפיהם ניתן לקבל היתר.
- הבקשה להיתר שנערכת ע"י אדריכל (הגרמושקה) תכלול את הפרטים הבאים:
 - הגדרת שימוש המבנה, חומרי הבנייה, הקלות מבוקשות, חישוב אחוזי בניה ושטחי הבניה.

- **מפת מדידה** - מודד מוסמך, בחתימה של מודד (בתוקף לחצי השנה האחרונה), תכנית אדריכלית להעמדת המבנה ע"ג השטח, תכנית לפתוח השטח. מפת המדידה בקנ"מ של 1:250 שמכילה את תרשים הסביבה, מראה את מיקום המגרש ברשת הקואורדינטות הארצית **מפה מצבית**. טופוגרפיה, תאורה, צמחיה, דרכים ועוד - כל מה שרואים כשמסתכלים מלמעלה (**תכנית הפיתוח** בקנ"מ של 1:250).
- **תכנית אדריכלית** של כל מפלס בנפרד, תכנית גגות, חתכים וחזיתות. חתכים יהיו בקנ"מ של 1:100.
- חתכים** - מראים איך יראה הבניין מבפנים.
- חזיתות** - מראות את העיצוב האדריכלי מבחוץ, (חזית קדמית אחורית וצידית), השגת סטנדרט אחיד לסביבה מסוימת, מראה את האופי של הסביבה הקרובה, צבעים, אבן ירושלמית, גגות, פתחים, גובה, מיקום, גודל ועוד.
- פרטי הבניין, התברואה, המערכות הטכניות ופרטי הפיתוח הנוגעים לגדרות.
- הצהרותיהם וחתימתם של אדריכל המבנה, מהנדס הבניין, הבעלים.
- חתימת של המועצה המקומית (חתימה זו כרוכה בתשלום אגרות הבנייה).

הגדרות ברישוי

בנין - פרק א סעיף 1 בחוק - כל מבנה בין שהוא בנוי אבן ובין שהוא בנוי בטון, טיט, ברזל, עץ, או כל חומר אחר, לרבות-

1. כל חלק של מבנה כאמור וכל דבר המחובר לו חיבור של קבע
2. קיר, סוללת עפר, גדר ועוד או תוחמים, או מיועדים לגדור, או לתחום שטח קרקע או חלל.

כל שינוי מחייב היתר בניה למעט שינוי פנימי שלא נוגד לתב"ע.

מגרש פרק א סעיף 1 לחוק - יחידת קרקע שנקבעה בתכנית כתוצאה מפעולת חלוקה או איחוד או איחוד וחלוקה או בתשריט חלוקה או איחוד, אף אם טרם נרשמה כחלקה בפנקסי רישום המקרקעין בין אם מותרת בה בניה ובין אם לא.

שטח כולל המותר לבניה פרק א סעיף 1 לחוק **סך כל השטח המותר לבניה**, הכולל הן שטחים למטרות עיקריות והן שטחים למטרות שירות.

במבחן – חשוב לדעת שהשטח הכולל המותר לבנייה הוא אחוזי הבנייה שכתובים לי והם מגדירים בעצם את סך כל השטח שמוגדר לבנייה - שטחי שירות ושטחים עיקריים. ולכן - השטח הכולל המותר הוא שטחי שירות ושטחים עיקריים לבנייה. אלא אם כותבים לי בפירוש אחרת.

סוגי שטחים

– **שטח לבנייה**

ייגזר משטח החלקה נטו. כלומר לאחר שהופרש ממנה שטח לטובת ציבור/שטח שהופקע.

– **שטח עיקרי**

המיועד למטרת המבנה (מגורים, תעשייה...) הוא שטח מקורה המשמש למטרה העיקרית של המבנה, ומחושב לפי ובהתאמה למידות המבנה ולאחוזי הבניה. השטח העיקרי מחושב ע"פ המידות החיצוניות של המבנה (כולל שטח הקירות החיצוניים).

שטח שירות –

שטח העזר, למטרות שונות כמו אחסנה, שטח המיועד למערכות טכניות, או בליטות במבנה היוצרות מתחתן שטח מקורה (לדוגמא קירוי בכניסה).

שטחים אלו כוללים - מחסן, חניה, ממ"ד, ממ"ק (מבנה מוגן קומתי), מעברים ציבוריים, חדר מכונות ועוד.

ממ"ד – הוא השטח היחידי שבתוך הדירה ומוגדר כשירות. המחוקק בעצם רוצה לעודד בניית ממ"דים ולכן ייחשב החדר כשטח שירות אף ולמרות שלעיתים רבות משמש למגורים.

למבחן - לשים לב ממ"ד מעבר ל-12 מ"ר כבר לא יהיה מוגדר כשירות אלא למגורים (במבחן יגדירו).

שצ"פ/שפ"פ-

- שטח ציבורי פתוח / שטח פרטי פתוח – חלק מהמגרש עליו **אסור** לבנות. יש דברים שניתן לבנות שייחשבו שטח פתוח כמו מרפסת לא מקורה. אם היא מקורה אז היא תחשב כשטח עיקרי, אך אם היא פתוחה והיא עד 12 מ"ר היא לא נספרת ולא נכנסת לתוך אחוזי הבנייה שלי.
- לרשות יש סמכות לקבוע, תוך שיפוי מתאים, כי חלק ממגרש מסוים יהפוך לשטח ציבורי, או פרטי, **פתוח**. המשמעות היא כי הבניה אסורה בחלק זה. בשטח זה נכללות מרפסות לא מקורות כשהמרפסת אינה מעל 12 מ"ר או 10% משטח הדירה העיקרי לפי הנמוך.
- **למבחן – שצ"פ/שפ"פ צריך להיות שטח שאינו מקורה, שלא ניתן לסגור ולהפוך לחדר-שטח עיקרי דוגי - מרפסת של עד 12 מ"ר (שטח פתוח) לא נספרת באחוזי בניה ותיחשב שפ"פ. אך אם המרפסת תהא מעל 12 מ"ר לדוגי 15 מ"ר נחשב כך - 12 מ"ר בשפ"פ + 3 מ"ר בעיקרי.**

שטח שלא נספר באחוזי בנייה –

- קומת מסד – **מרתף**, בתנאי שאינה מעל 1.80 מ"ר, מתחת לכך תחשב כמחסן (שטחי שירות)
- עליית גג, בחלק שאינו מעל 1.80 מ"ר (ז"א כל מה שמתחת ל 1.80 מ"ר לא נספור), בליטות החוצה עד 1/2 מטר כמו שטחי אחסון, מיזוג, מקום לכביסה – גם לא נספור. הבליטה הינה מקו הבניין, שאגב מקו הבניין זה כן נספר, מדידת השטח נעשית בגובה מהרצפה.
- רוחב קיר חיצוני ככל שרוחבו עולה על 25 ס"מ, סופרים 25 ס"מ ומה שמעל לא נספר.

צפיפות -

צפיפות דיור - מודדת את הצפיפות בתוך יחידת הדיור זהו פרמטר לרווחת הדיור (מחקרי), איכות החיים. מודדת את מספר הנפשות למ"ר או מספר נפשות לחדרים.

צפיפות הבניה - מודדת כמה בנו, לא משנה מה אלא כמה, אינטנסיביות הבניה בשטח. אחוזי בניה ותכסית (בד"כ לצרכים מחקריים).

צפיפות המגורים

- אינטנסיביות המגורים בשטח. מספר יחידות דיור ליחידות שטח (בארץ מודדים יחידות דיור לדונם).

כך מחשבים את צפיפות המגורים : נוסחה –

$$\text{יח' דיור} \\ \text{-----} \\ \text{שטח} = \text{צפיפות המגורים}$$

- אם אין צפיפות בנייה אז אין צפיפות מגורים.
- הבחנה בין צפיפות נטו לברוטו
- במבחן תמיד יעניין אותנו מה יבוא במכנה, המונה תמיד יהיה מספר יחידות הדיור

צפיפויות מגורים:

- **צפיפות נטו-נטו -** מספר יחידות דיור למבנה, בניין (השטח כולל: שטח תכסית, כולל חדרי מדרגות, שטחי שירות).
- **צפיפות נטו-נטו -** מספר יחידות דיור למבן/בלוק, השטח של המגרש אחרי הפקעה. שטח כולל: שפ"פים, שטחי חניה, חלק יחסי בדרך.
- **צפיפות ברוטו-נטו -** מספר יחידות הדיור לשטחי השכונה. השטח כולל את כל השטחים המשמשים את תושבי השכונה כלומר מוסיפים לצפיפות נטו במכנה את השטח של כלל המתחם ולא רק של הדיור (כולל כבישים).
- **צפיפות ברוטו-ברוטו -** מספר יחידות דיור לשטח עירוני. השטח כולל: כל השטחים המשמשים את כלל תושבי העיר.



הגדרות השטח להתייחסות הצפיפות

חשוב! שטח המגורים "נטו" – שטח חלקות הבניה למגורים. שטח הנטו מורכב מהשטח המבונה, משטח פרטי פתוח ומשטח החניה הפרטית.

שטח מגורים "נטו ברוטו" – יצור כלאיים בין נטו לברוטו הכולל בתוכו שטחים שמשרתים ישירות את הדיירים. מתייחס למתחם הקטן משכונה, מדובר בשטח של חלקות הבניה למגורים בלבד וכן דרכים פנימיות, חניות ציבוריות, שטחים ירוקים ציבוריים קטנים המשרתים את המגורים בלבד.

חשוב! שטח מגורים "ברוטו" – שטח חלקות הבניה ונוסף עליהן שטחי קרקע המיועדים לשירותי רווחה ולשירותי תשתית עבור האוכלוסייה המקומית. שטח מגורים ברוטו אינו כולל שטחים לשירותי ציבור שהם מעבר לסף הצריכה של האוכלוסייה המתגוררת במקום, כגון דרך עירונית, קריית חינוך או אצטדיון עירוני.

שטח המגורים "ברוטו-ברוטו" – השטח הכולל של אזור התכנון. הוא מורכב משטח הברוטו כפי שהוגדר קודם ונוסף עליו שטחים ציבוריים המצויים באזור התכנון ושהם מעבר לסף הצריכה של האוכלוסייה המקומית (גן ילדים, בית ספר, שצ"פים).

צפיפות אובייקטיבית לעומת נתפסת –

אובייקטיבית – מספר האנשים או יח"ד לשטח. מדד אובייקטיבי, ניטרלי, כמותי – מדובר בדבר ידוע וברור.

נתפסת – כמות הגירוויים בסביבה המסמלים בני אדם, איך אני תופסת את הצפיפות האובייקטיבית הזו – גבוהה או נמוכה? מדד סובייקטיבי, השלמה לאובייקטיבית, מה אנשים מרגישים. בתקנון תהיה מצוינת האובייקטיבית אבל בשאלת התכנון נסתכל על הנתפסת. לא מדובר בדבר שנמדד, כל אדם תופס את הצפיפות בצורה שונה.

הפחתת צפיפות נתפסת –

צפיפות נתפסת היא משתנה איכותני, המושפע מהתכונות האדריכליות של הסביבה:

- במבחן – איך נפחית את הצפיפות הנתפסת? נבחר 3 מבין כל אלה**
- גודל הפרויקט
 - רווח בין יחידות הדיור
 - נגישות ויזואלית ופונקציונאלית לשטח פתוח מתוך יח"ד
 - הגנה על הפרטיות
 - חלוקה לתת מקבצים
 - חזיתות מגוונות
 - מספר קטן ככל האפשר של יח"ד החולקות כניסה משותפת
 - הפחתת חדירת רעש למינימום
 - מספיק חניה
 - שטח פתוח פרטי מתאים
 - נגישות לאור לאוויר ונוף הפתוח

הממוצע הארצי הוא שהרוב רוצים בית פרטי במרכז העיר. איך נפשר בין הרצון לבין מה שאפשרי? רוצים צפיפות נמוכה אך קיימת צפיפות גבוהה איך נאפשר זאת?
במרחב המגורים נשאף להפחית את הצפיפות הנתפסת במגורים, נדבר על **פרטיות, אור ואוויר**.
במרחב הציבורי אני רוצה ליהנות מיתרונות הצפיפות, הרבה בתי קפה במרחק דקות הליכה מהבית, נגישות למגוון של שירותים ושטחים פתוחים.

חישוב צפיפויות – תרגילים:

תרגיל 1 –

לפניכם מפה של שכונה בת"א (תכנית ל) אנא חשבו את צפיפות הנוט, במתחם המסומן באדום. שטח המתחם 8.4 דונם, והוא מכיל 6 בניינים בני ארבע קומות כ"א 4 דירות בקומה, וכן מרכז מסחרי קטן, בשטח 1.6 דונם. חשבו את הצפיפות ברוטו (במתחם זה, שטחו כולל כבישים הינם 12.6 דונם). חשבו את צפיפות הברוטו בשכונה.

נתון: שטח המתחם: 8.4 דונם

$$\text{יחידות דיור} = 4 \times 4 = 16 \text{ דירות} * 6 \text{ בניינים} = 96.$$

מרכז מסחרי: 1.6 דונם

• **צפיפות דיור נטו:** 96 יח"ד לחלק לשטח המתחם. משטח המתחם יש לנכות ולהפחית את המרכז המסחרי (כי זה נטו) - $6.8 = 8.4 - 1.6$, ולכן $14.1 = 96 / 6.8$ יחידות דיור לדונם נטו.

• **צפיפות דיור ברוטו:** 96 יח"ד לחלק לשטח המתחם. לשטח המתחם יש להוסיף גם את הכבישים ונתון לנו כי מדובר ב - 12.6 דונם. ולכן $7.6 = 96 / 12.6$ יחידות דיור לדונם ברוטו

למבחן – כלל אצבע גס – היחס בנטו ברוטו יצא פחות או יותר חצי

• **צפיפות ברוטו שכונתית:** 7.6 יח"ד לדונם ברוטו $= 327 / 2240$ יח"ד - 327 דונם. יש סה"כ 2240 יחידות דיור בשכונה $= 6.7$ יח"ד לדונם ברוטו שטח ברוטו של השכונה, וסה"כ יחידות הדיור בשכונה.

תרגיל 2 –

באזור מגורים באזור השרון נקבעה בתכנית מתאר מקומית לחלקה ששטחה 8.5 דונם הוראה לעניין צפיפות לבניה רוויה - 8 יח"ד לדונם ברוטו. **מה הצפיפות לדונם נטו באזור זה, בהנחה שמחלקות מקוריות יופקעו 40% לצרכי ציבור** במועד התכנון המפורט.

נתון - שטח - 8.5 דונם

יח"ד - 8 לדונם ברוטו

$$\text{שטח נתון} - 5.1 (8.5 \text{ דונם} * 0.4 \text{ (הפעה)})$$

- במעבר מברוטו לנטו יש להתייחס להפקעה. נתון לי השטח והצפיפות ברוטו וצריך למצוא את הצפיפות נטו.
- קודם נברר כמה יח"ד יש לנו: נחשב כך: יח"ד כפול צפיפות = שטח, כלומר: 8 יח"ד כפול 8.5 דונם = 68 יח"ד - מספר היחידות במתחם. מצאנו את המונה, את יחידות הדיור.

קורס תכנון ובנייה – חלק א' – יסודות
ד"ר מיכל מטרני

- כעת אנו מחפשים את המכנה, נחפש מהו השטח שלנו לאחר ההפקעה ולכן נפחית את ההפקעה מהשטח: $5.1 = 3.4 = 40\% * 8.5$ - השטח נטו אחרי הפקעה לכן הצפיפות נטו היא: 68 יח"ד לחלק ל 5.1 שטח נטו = 13.3 יחידות לדונם נטו.

תרגיל 3 –

נתונה חלקה, שטחה הרשום 1040 מ"ר, מידות החלקה: חזית באורך 20 מטר, עומק חלקה 52 מטר. לפי תכנית מקומית מאושרת מ- 1.10.1986 מיועדת החלקה:

1. להרחבת דרך קיימת – (רצועה ברוחב 2 מטר)

2. מגרש לאזור מגורים ג'

מאפייני הבניה במגרש: בית מגורים עם חזית מסחרית – 3 קומות מעל ק.קרקע מסחרית.

הזכויות: למגורים: שטח עיקרי 30% לקומה + 25% משטח הקומה למרפסות כפול 3 קומות + יציאה לגג 23 מ"ר לכל יח"ד בקומה העליונה, שטחי שירות 20% מהשטח המבונה.

למסחר: שטח עיקרי – ק.קרקע, 15%. שטחי שירות 10% מהשטח המבונה.

הצפיפות: 2 יח"ד לקומה (סה"כ 6) לא תותר בניית מרתף, כל הבנייה תהיה על קרקעית.

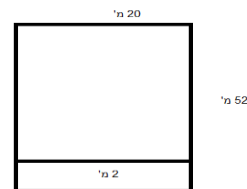
1. חשב את **זכויות הבניה המותרות** עפ"י התכנית המאושרת

2. מהן הזכויות הנוספות שניתן לאשר אם ניתן, כ"הקלה".

במבחן – לשים  **שיש תאריך ולכן להתייחס להקלות, נתון מידות -לצייר.**

תשובות -

- חישוב זכויות בנייה – **קודם מורידים הפקעות**



- מופקע 2 מ"ר ולכן $1000 = 20 * 50$ מ"ר, שטח המגרש אחרי הפקעה.
- הבינוי 6 יחידות דיו, 2 דירות לקומה, ל-2 יח"ד בקומה העליונה חדר יציאה לגג בשטח של 23 מ"ר לדירה.

- **זכויות הבניה - מחשבים משטח המגרש**

○ **למגורים:** זכויות בניה שטח עיקרי לקומה: נתון 30% של 1000 מ"ר = 300 מ"ר.

מרפסות נתון 25% משטח הקומה $300 * 25\% = 75$ מ"ר.

בכל קומה יש לי - $375 = 75 + 300$.

בקומה העליונה 2 דירות יציאה לגג כפול (נתון) 23 מ"ר = 46 מ"ר.

לכן, שטח עיקרי למגורים = 3 קומות * 375 מ"ר + 46 מ"ר = 1171 מ"ר.

שטחי שירות (נתון) 20% מהשטח העיקרי המבונה ולכן $234.2 = 0.2 * 1171$

סה"כ שטח מבונה למגורים $1405 = 1171 + 234.2$ מ"ר - עיקרי ושירות ל- 6 דירות.

קורס תכנון ובנייה – חלק א' – יסודות
ד"ר מיכל מטרני

- **למסחר:** (נתון) 15% מכל המגרש, מהתכסית בקומת הקרקע $= 0.15 * 1000 = 150$ מ"ר שטח עיקרי למסחר.
שטחי השירות (נתון) 10% מ-150 מ"ר (של המסחר) = 15 מ"ר מבונה.
כלומר סה"כ מבונה למסחר – $15 + 150 = 165$ מ"ר סה"כ זכויות בנייה.
סה"כ זכויות בניה $1570 = 1405 + 165$ מ"ר שהם 157%.
- **להקלה** - מאחר והתכנית אושרה לפני 1.1.1989 ניתן לאשר תוספת שטח כ"הקלה" בשיעור של 6% משטח המגרש + 5% למעלית בתנאי שתיבנה מעלית) + 5% לשתי קומות נוספות. בסה"כ 16% (תמיד לרשום כך).

למבחן - אם עברנו את 1.1.1989 אז אפעל להפקת תוכנית חדשה, ורק כך אוכל לשנות את אחוזי הבנייה.

תרגיל 4 –

- שטח מקורי של חלקת קרקע חקלאית 3.5 דונם. תכנית מתאר מקומית שאושרה ב 1972 שינתה את היעוד למגורים, דרכים ושטח ציבורי פתוח.
- נתון - סך כל ההפרשות לצרכי ציבור 500 מ"ר (שטח נטו למגורים = 3.5 דונם פחות 500 מ"ר = 3 דונם)
 - נתון - צפיפות של 5 יחידות לדונם ברוטו (3 דונם * 5 יח"ד לדונם = 15 יח"ד במתחם).
 - נתון - 100 מ"ר מבונה יח"ד (100 מ"ר * 15 יח"ד = 1500 מ"ר למגורים)
- ב – 1985 אושר לחלק את השטח למגרש לבניין ציבורי ושני מגרשים למגורים בשטח 1000 מ"ר כל אחד (כל מגרש 20 על 50 מ"ר). בבניין 3 קומות מעל עמודים. קווי בניין: קדמי 10 מטר, אחורי 15 מטר, צידי אחד 10 מטר, צידי שני 0 מטר. (קיר משותף עם בניין גובל).
1. מהי הצפיפות (יח"ד) מותרת? 5 יח"ד לדונם בשטח של 3 דונם = 15 יחידות (או 10)?
 2. מהן זכויות הבניה המרביות המותרות (שטח עיקרי + שירות) שטח לבניה של 2 דונם עליו אפשר לבנות 10 יח"ד בשטח של 100 מ"ר ליחידה כלומר 1000 מ"ר (דונם).
 3. האם ניתן לנצל את מלוא זכויות הבניה ב - 3 קומות?
 4. האם רשאית הועדה המקומית לאשר הקלה בשטח הבניה? אם כן מהי ההקלה המרבית? הקלה - מאחר והתכנית אושרה לפני 1.8.89 ניתן לאשר תוספת שטח כ"הקלה" בשיעור של 6% משטח המגרש, 5% למעלית, 5% לשתי קומות נוספות

תרגיל 5 –

- נתונה חטיבת קרקע בשטח 4000 מ"ר. עפ"י תכנית מאושרת זכויות הבניה הן צפיפות של 8 יח"ד לדונם (ברוטו) מהפקעה לצרכי ציבור 50% (2000 מ"ר, 2 דונם)
1. מהן מספר יח"ד המאושרות? 4000 מ"ר = 4 דונם * 8 יח"ד לדונם = 32 יח"ד.
 2. מהי הצפיפות נטו? $32 / 2 = 16$.

נושא 10 - שיתוף הציבור בתכנון

הגדרה – מעורבות ציבורית בתכנון ושיתוף ציבור זה תהליך שבו אנו נותנים לאנשים שהם לא המתכננים והם לא היזמים והם לא חלק ממוסדות התכנון לקחת חלק ולהשתתף בתהליך קבלת ההחלטות בנושאים שיש להם השפעה עליהם (האנשים). מהעולם של הגישות הפרוגרסיביות מתן אופציה להיות חלק מההחלטה.

השתתפות/שיתוף הציבור- היכולת של הציבור להתבטא ולהשפיע בזמן המתאים ובמסגרות המתאימות. רוצים שאותם אנשים שאין להם השפעה ישירה על התכנית מתוקף תכניתם, תהיה יכולת כלשהי להשפיע על התכנית שמתגבשת. מחד, מקבלי החלטות שואפים "לשתף" על מנת להשיג מטרות שונות, מאידך, ציבור שרוצה להיות היוזם והשולט בתהליך. הליך זה מתבצע בכל הרמות, המרחביות, המקומיות, המפורטות וגם קורה ברמות הגבוהות ביותר שהן הרמה הארצית (קורה אך מעט מאוד).

סיבות לשיתוף ציבורי בתכנון

מדוע נוקטים בשיתוף ציבורי? הרעיון נולד בשנות ה-60 בארה"ב, אז הייתה התעוררות של חוסר אמון של הציבור בממסד וההבנה שאולי הם לא יודעים הכול ושאוּלי כדאי שגם אנחנו נביע עמדה. תכנון מתקשר הוא זה שמעלה את הנקודה הזו, הכנסת הציבורים השונים לתוך תהליך התכנון.

הסיבות : חשוב!

- קידום ערכים דמוקרטיים – מצב בו הפרט יכול להשפיע
- התאמת התכנון לקבוצות השונות באוכלוסייה (הגישה המתקשרת), אלה הן קבוצות שבד"כ לא יגיעו לשולחן התכנון.
- חינוך - לחנך את המתכננים להקשיב לציבור ולחנך את הציבור שיש לו אפשרות להשפיע.
- שינוי חברתי - העצמה של קבוצות חלשות באוכלוסייה. קבוצות מוחלשות שקולן לא נשמע בד"כ, השינוי הופך אותה לקבוצה שנשמעת.
- לגיטימציה - להשיג לגיטימציה ציבורית למהלכים, שהציבור ייתן OK למהלך שלי, כך גם נמתן את ההתנגדויות – הפחתה ומניעה.
- שינוי פוליטי – ע"י שיתוף הציבור.
- קבלת מידע לצורך התכנון – חד צדדי, שואלים את הציבור בכדי לקבל מידע, סקרים, ראיונות.

ארבעת עקרונות השיתוף - צ'רצ'מן (מבכירות המתכננים כיום) חשוב!

1. שקיפות ובהירות של תהליכי התכנון וקבלת החלטות - נגישות
2. מידע מוקדם (כדי שיוכלו להגיב ולהתנגד), פתוח ונגיש לכל בצורה שוויונית (כל אחד יכול להגיע אל המידע).
3. אפשרות לתושבים יחידים, לקבוצות ולבעלי אינטרס להיות שותפים בתהליך התכנון בצורה שוויונית והוגנת. הדגש הוא על **שותפים** בהליך בצורה **הוגנת**.

4. חובת דיווח (accountability) של רשויות התכנון לתושבים, ע"י הנמקה והבהרת הרציונאל של קבלת ההחלטות – דין וחשבון של הרשויות כלפי התושבים, להסביר להם את ההחלטות שנתקבלו.

מנגנונים של שיתוף הציבור

סולם שיתוף הציבור – (ארנהיים) – 3 רמות שיתוף, מהנמוך לגבוה:



שיתוף אקטיבי –

תהליך אינטנסיבי של גיבוש עמדות, רמת מעורבות גבוהה, מאופיין בתהליך עבודה ממושך או עמוק יותר, בגמישות השאלות הנשאלות והנושאים המועלים ובדיאלוג של הציבור עם המתכנן/הרשויות. התושבים מעורים בפרטים, משתתפים לאורך זמן – שיתוף עמוק.

דוגמה: קבוצות מיקוד, קבוצות דיון, ועדות היגוי המורכבות מתושבים.

תהליך כזה מקיף מספר מצומצם יותר של תושבים ברמת מעורבות גבוהה.

היתרון – מאפשר לתושבים להשפיע ולהיות מעורבים

החסרון – לוקח המון זמן, מיעוט של משתתפים. האנשים מתנדבים, מגיעים באופן קבוע על זמנם החופשי והפנוי. לפעמים אנשים מתייאשים בדרך ומפסיקים את השתתפותם.

שיתוף פאסיבי –

תהליך בו מועבר מידע מהמתכנן/הרשות לציבור ללא דיאלוג, אך לעיתים עם תגובות מהציבור. זהו הליך מיידי, קצר, העברת מידע בלבד, שימוע ללא דיאלוג.

דוגמה: הצגת חומר, מודעות בעיתון, כתבות בטלוויזיה, דיוור ישיר, שימוע ציבורי, סקרים על עמדות התושבים בנושאים מוגדרים וכדומה.

היתרון – תהליך כזה מקיף מספר רב יותר של תושבים המשתתפים.

החסרון – רמת המעורבות היא מינימאלית ונמוכה מאוד.

דרכי היידוע (שיתוף) עפ"י חוק התכנון והבניה (היכן יש שיתוף) –

יש חובה ליידע את הציבור על פי החוק. לא מדובר על שיתוף אלא על יידוע. היידוע הוא כל אמצעי בחוק שהמטרה הינה להגיע למצב שמי שירצה להתנגד יידע.

במבחן – לפי חוק התכנון והבנייה שיתוף הציבור הינו - הזכות להתנגד.

1. הגשת תכניות -

מי רשאי להגיש את התכנית (מפורטת ומקומית): "משרד ממשלתי, ועדה מקומית או רשות מקומית, וכן כל מי שיש לו עניין בקרקע..." סעיף 61 א' (ב) - כמעט כולם.

2. פרסום -

החוק דורש פרסום בדבר הכנת התכנית, פרסום מוקדם. אם ועדה יוזמת תכנית היא צריכה להודיע על כך (שקיפות המידע) על מנת שהציבור ידע. בעיקר בתכניות מפורטות ולעיתים גם בתכניות בהיררכיה גבוהה יותר. מהות - להעמיד את ההליך התכנוני לביקורת הציבור.

- קביעת תנאים, היתרים וחלקות קרקע בתקופת הביניים (סעיף 78) הרואה עצמו נפגע - רשאי לערער. בכל תכנית שיש בה שינוי מהותי, עניין מהותי (כמו שינוי יעוד) יש תקופת ביניים שבה יש הוראות לגבי מה יהיה ואיך. לדוגמא שטח לתעשייה שעובר שינוי ליעוד למגורים, בתקופת הביניים יכולים למשל לקבוע שמי שיש לו מפעל יוכל להמשיך אך לא יהיה ניתן לבנות מפעל חדש. תקופת הביניים היא מההפקדה ועד לאישור. מישהו יכול בתקופת הביניים למשל לערער על הקמת מפעל חדש, על להרוויח בינתיים כסף.
- פרסום לקראת הכנת תכנית (סעיף 77)
- **מרכיבי הפרסום** - במטרה שהמידע יגיע לכלל האוכלוסייה, נעשה מאמץ גדול לקיים את חובת היידוע:

(1) ברשומות (ילקוט הפרסומים)

- (2) לפי סעיף 1 א' - פרסום בשני עיתונים יומיים ולפחות אחד מהם נפוץ, לפני השינוי בחוק פרסמו בעיתונים לא נפוצים וכך המידע לא היה מגיע כפי שרצו. לכן שינו את החוק וכעת יש חובה לפרסם בעיתון אחד נפוץ לפחות.
- (3) אם קיים מקומון חובה לפרסם גם במקומון.
- (4) אם יותר מ - 10% מהאוכלוסייה דוברת שפה אחרת אז יש חובה לפרסם גם בעיתון שבשפה הזרה.
- (5) שלט באתר הבנייה.
- (6) הודעה לשכנים/ גובלים / מי שעלול להיפגע (מדובר בהודעה בכתב לבעלים) החוק קובע שחייב להודיע לשכנים הגובלים בדואר רשום (אם למשל יש 10 יורשים לדירה יש ליידע את כולם).
- (7) הפרסום צריך להיות ע"י תיאור מקום ברור (לא רק מספרי גו"ח אלא חלוקה ליישובים, כתובת, תיאור וכו').
- (8) מודעה בלוח המודעות בשכונה - מדובר בשינוי מהותי. פעם הייתה חובה לתלות בלוח מודעות בעיר וכעת יש חובה לתלות בקרבת מקום לתוכנית הרלוונטית.

3. יידוע -

הודעות בענייני תכנון ובנייה:

- **הפקדת תוכנית** - הודעה על הפקדת תכנית להתנגדויות סעיפים 89 - 90. הודעה כי התכנית מוכנה ויש 60 יום להתנגדויות, בתום 60 יום יש דיון שיכול לקחת המון זמן.

- **אישור תכנית** – סעיף 117.
 - **בקשת הקלה, היתר לשימוש חורג** – סעיף 149 - כל מי שמבקש כזו בקשה צריך לפרסם למתן התנגדויות.
 - הודעה על רשימת בניינים ושימושים חורגים – סעיף 178 - כאשר יש תכנית מפורטת ובה בניינים עם שימוש חורג. מהות הפרסום להעמיד את ההליך התכנוני לביקורת הציבור.
4. **התנגדות לתכנית-**

במבחן – כשמדובר על שיתוף ציבורי, חובה להתייחס להתנגדות. זו המטרה העיקרית בשיתוף ציבור, שהציבור ידע כדי שתהיה לו את האפשרות להתנגד.

יכל המעוניין בקרקע, בבניין או בכל פרט תכנוני אחר הרואה עצמו נפגע ע"י תכנית מתאר מחוזית או מקומית או מפורטת... גוף ציבורי או מקצועי שאושר לכך בדרך כלל ע"י משרד הפנים בצו רשומות ושיש לו עניין ציבורי בתכנית" – התנגדות תוך 60 יום. מדובר בכמות רחבה של אנשים. אם הבנייה חוסמת את הנוף אפילו משכונה אחרת – אני יכולה להתנגד, אם הבניין נמצא במקום שאני מבקרת בו מדי פעם – אני יכולה להתנגד. בעצם כל אחד יכול להתנגד כי מדובר בכל אדם הרואה עצמו נפגע. גם גוף ציבורי בעל עניין ציבורי כמו עמותות וחברות מתנגדות מכוח הסעיף הזה. מדובר בסעיף היחיד בחוק שנותן לציבור להשתתף. אם יש המון התנגדויות ממניס חוקר שחוקר את כולם ונותן החלטות.

5. **חובת מסירת מידע-**

כיום קיימת חובת מסירת מידע ע"י הועדה המקומית לכל מעוניין בקרקע בדבר תכניות הנוגעות לקרקע (תקפות, מופקדות, נמסרה הודעה על הכנתן, הומלצו להפקדה...) מכוח חוק חופש המידע, תשנ"ח 1998. ז"א אם אני רוצה לדעת משהו לגבי תכנית מקומית בעיר שלי הועדה חייבת למסור לי את המידע, יש חובה למסור מידע לכל מי שמעוניין. כיום קיים מהלך נוסף לפיו רוב התוכניות נמצאות במאגרי מידע אינטרנטיים ופתוחים לכלל הציבור.

כלי שיתוף בתכניות ארציות לפי חוק התכנון והבנייה

לתוכניות מתאר ארציות אין התנגדויות ולכן כמעט ואין שיתוף, השיתוף היחיד לפי החוק הינו יידוע בלבד ללא אופציה להתנגד בתוך החוק ישנם אלמנטים של שיתוף:

- **פרסום** - כשוועדה ארצית מכינה תכניות היא מיידעת את הציבור ע"י פרסום, ומודיעה על כל התקדמות (יש הרבה מידע באתר של מנהל התכנון).
- **הרכב הוועדה הארצית** - יש בהרכב המועצה נציגי ציבור ובנוסף יש יועצים מקצועיים שמדברים בשם האוכלוסייה.
- **הליך הערות** - חוק התכנון והבניה קובע שכל תכנית מתאר ארצית שמסתיימת הכנתה תועבר לוועדות מחוזיות להעיר הערות. המחוזית בודקת ומעבירה לוועדות המקומיות שנוגעות בעניין שיעירו הערות, והחוק קובע כי כל אזרח שרואה עצמו נפגע רשאי לפנות דרך גופים מקצועיים בלבד, כלומר דרך הוועדה המקומית, הרבה פעמים הוועדות המקומיות מקשיבות לאזרחים בעלי עניין ספציפי בקרקע. זוהי הדרך להשמיע את קול האזרח, דעתו והערותיו. הוועדה תשקול ותעביר את ההערות לתכנית.

- כשיש תכנית ארצית עליה לאזרח יש הערות ותגובות לתכנית המפורטת, רשאי האזרח כמו בסעיף הקודם לפנות ולהעיר. יש נוהל שנוצר, לא מכוח החוק, שהוועדה הארצית מתייחסת יותר להערות אלו.
בדרך כלל בתוכניות מתאר ארציות מדובר במקרים ארציים, מדיניות, מקרים כוללניים. לא קיימת פגיעה ספציפית. אך קיימות תוכניות מתאר ארציות שמתייחסות למקומות ספציפיים כמו – ות"ל - וועדה לתשתיות לאומיות (מכונה תת"ל -תכנית תשתית לאומית) – אלה הן תכניות ארציות עם הוראות מפורטות שלפיה ניתן להוציא היתר בנייה, מדובר ברמת פירוט מאוד גבוה, מצב ספציפי ומלא בפרטים. יש כאן בעיה, כי יש השפעה ישירה על התושבים אך אין שלב התנגדויות. תוכניות אלה רצות מהר ולא בצינורות המקובלים, ולכן בחוק אין לאזרח זכות להתנגד. כדי להתמודד עם הבעיה, תוקן החוק.
תיקון 60 לחוק - קובע שבמקרה של תכנית תשתית לאומית יש תקופה של 30 יום בהם כל מי שרואה עצמו נפגע מהתכנית יכול להגיש את ההערות שלו. זו לא התנגדות שקצובה ל – 60 יום, אלא הערה. תיקון זה הינו על תוכנית מתאר ארצית המכילה בתוכה הערות של תוכנית מפורטת (גם תוכנית מתאר נקודתית – מתחם ניצנים, מפוני גוש קטיף, בן גוריון) ההיגיון שבזה הוא שרצו לווסת את ה"ות"ל" שתוכל לעשות מה שתרצה ולא בצינורות המקובלים ולכן נתנו אפשרות רק להערות ורק עד 30 יום.

הגבלות נוספות לשיתוף:

- חוק ההסדרים משנת 2001: הקמת "הוועדה לתשתיות לאומיות" (ות"ל) שתפעל להסדרת חסמים בירוקרטים ולקידום פרויקטים לאומיים- מסלול עוקף ועדות תכנון.
- הדרישה לתצהיר החתום בפני עו"ד שחייב להיות מוגש עם ההתנגדות
- בשנת 2002 ניסיון לגבות אגרה מכל מי שמגיש התנגדויות

סוגיות / ביקורות

תפקידו של המתכנן היום במערכת התכנון בישראל הוא יותר מקצועי או יותר מתקשר ומסנגר? גם וגם - תלוי באיזו תכנית. בארצית, מחוזית ומקומית הוא הרבה יותר מקצוען אבל יש היום יותר תכנון מתקשר, כשיוצא מכרז לתכנית ארצית/מחוזית/מקומית יש דרישה שצריך להיות חבר בה יועץ של שיתוף ציבור לכן בגדול זה שילוב של השניים.
בתכניות מפורטות המתכנן כבר הרבה יותר מתקשר ומסנגר וזאת מכיוון שההליך מפורט מההתחלה הרבה לפני הפקדה להתנגדויות, ומנסים שהציבור יהיה מעורב.

מי משתתף?

צריך לשתף את אלה שנמצאים מחוץ למערכת, בעלי נגיעה, והידועים כבעלי אינטרס. בפועל מי משתתף? המרגישים מאוימים, בעלי משאבים, בעלי מעמד חברתי גבוה יותר, מי שמראש ידע והיה לו אינטרס. זה בעייתי כי אמרנו שאחת המטרות הגדולות של שיתוף זה הליך דמוקרטי לשתף כמה שיותר אנשים.

ביקורת על רעיון שיתוף ציבורי לפי החוק:

- החוק מתמקד בידוע ולא בשיתוף אקטיבי אלא רק הגבה, כלומר כבר יש תכנית ורק מיידעים אלא, לא משתפים בהכנתה. אין חובה ליזום שיתוף אקטיבי. כלומר, האזרח יכול להתנגד לתכנית שכבר השקיעו בה המון זמן וכסף וכבר לא רוצים להקשיב ולשנות. השיתוף במסגרת הקיימת הוא "מגיב" בלבד ובשלב מאוחר בהליך – בשלב ההתנגדויות בלבד.
- נגישות למידע נמוכה - במקרה של ות"ל וארצית, גם במקרה של מפורטת ומקומית. אך זה במגמת שינוי. אם לדוגמא הולכים לשנות גן בשכונה שלי, שלא גובל ולא לידי, אז אני לא אדע מכך כי החוק מחייב פרסום רק לגובלים/סמוכים
- אמצעי העברת מידע מיושן.
- לא כל אחד יכול או מסוגל להתנגד ולהשתתף. שפה, עו"ד (=כסף).

ביקורת על רעיון שיתוף ציבורי

1. פגיעה במהירות וביעילות הליך קבלת ההחלטות.
 2. הצפת מידע – הרבה פרטי מידע לא רלוונטיים שחוזר על עצמו והציבור לא יודע מה לעשות איתו, זה לא יעיל.
 3. העדפת המידע מקבוצות חזקות - חוות דעת – הטיה לעבר הקבוצות החזקות שיוודעות לנסח עצמן, לשלם ליועצים ועורכי דין...
 4. סתירות בין אינטרסים של קבוצות שונות - לעיתים אין אפשרות לענות על צרכי שני הצדדים. לדוגמא יש מגרש לשימוש ציבורי וצריך להחליט מה להקים עליו וקבוצה אחת רוצה מעון לקשישים והשנייה רוצה שיקימו בית כנסת - אין אפשרות לענות על בקשות שני הצדדים, מישהו יפגע, אז זה לא הגיוני לעשות שיתוף אם מישהו בסוף גם ככה צריך להיפגע. מדובר בניגודי אינטרסים שכך או כך עלינו לבחור רק אחד מהם.
 5. הליכים מסורבלים וארוכים.
 6. עלויות גבוהות מאוד – הזמנות, טלפונים, פליירים, מודעות, אולם...
 7. יכולת הציבור להעריך סיכונים נמוכה מיכולתם של מומחים - לדוגמא למידה על תוכנית למתקן התפלה, מדובר בנושא הנדסי שלם ונרחב שלוקח המון זמן ללמוד אותו. מסבירים לציבור בקצרה, אך הציבור לא יודע ולא מסוגל לעבד את החומר מספיק טוב ומספיק מהר.
- במבחן – אם שואלים מדוע לא שיתוף ציבור/מה החסרונות - לתת 3 מהאופציות הנ"ל.**

השפעת השיתוף –

- אינו מבטיח החלטות יותר טובות
- ההחלטות יותר מקובלות
- יותר הסכמות, מגדיל תמיכה וממתן התנגדויות לשינויים.
- כל מי שמתנגד לשיתוף ציבור הוא בעד הביקורות הללו ומעדיף לוותר על העניין.

נושא 11 - שימושי קרקע בתכנית

שימושי קרקע עיקריים בתכנית -

מגורים
תעסוקה
תעשייה
מסחר
מלאכה
שרות ציבורי
שטחים פתוחים

אזורי מגורים בעיר -

מאפיינים פיזיים של אזורי מגורים -

• סוג המבנים - צמודי קרקע

בנייה רוויה – בנייני דירות, בערך עד קומה 12
בניינים גבוהים – בנייה לגובה, בערך עד קומה 15 ועד 20. משתנה בתקופות שונות ובאזורים שונים
בניינים גבוהים מאוד – מעל ל – 20 קומות .

לכל אחד מהסוגים מאפיינים שונים מבחינת סוג האוכלוסייה, תשתיות ועוד.
בנייה לגובה – צורת בינוי שמתפשטת בארץ וזאת בכדי לחסוך במשאב הקרקע. בנייה לגובה. הדאגה המקצועית בנושא זה הינו בשאלה של יכולת הדיירים ממעמד בינוני לעמוד באחזקה ובעלויות. בניינים אלו שמעל ל – 25 קומות ויותר, בעלי מערכות הנדסיות שונות לגמרי מבניינים נמוכים יותר (מים, ביוב, מעליות...) ויקרות מאוד, התפעול הוא יקר – תשלום ההחזקה החודשי לוועד הבית (חברת ההחזקה) יקר מאוד וקשה לעמוד בעלויות. המגמה בבנייה גבוהה מאוד הינה שהיא מיועדת לאוכלוסיה חזקה, למאיון העליון. מעמד הביניים לא יכול לעמוד בעלויות אלו. בשלושת השנים הראשונות הקבלן הוא שמשלם עבור ההחזקה ושוכר את החברה המנהלת אך לאחר 3 שנים תשלום זה יחול על הדיירים.

• צפיפות - צפוף יותר / פחות.

• בעלויות וגילאי המבנים - דירה בשכירות לעומת דירה בבעלות פרטית, בניה חדשה או ישנה, האם יש לשקם או להרוס, שואלים אם בונים להשכרה או לבעלות פרטית, דיור בר השגה - כמה מהבניין יהיה מיועד להשכרה, מבנה הבעלות משפיע על אופי האוכלוסייה. בעלויות מגוונות הן אוכלוסייה מגוונת, סוגי אנשים שונים. זו שאלה שמשפיעה על אופי האוכלוסייה, באותו אופן גילאי המבנים כשגיל המבנים הומוגני, האוכלוסיה הומוגנית ואז עושים התחדשות עירונית. כשיש בעלויות מעורבות ומגוונות וגם גילאי בניין מעורבים אז האוכלוסיה היא מאוד הטרוגנית.

• כמות ופיזור שטחים פתוחים - כמה שטחים פתוחים יהיו, כמה מהם בעלי נגישות ברגל/ברכב, האם יהיה רישות ביניהם.

• כמות ופיזור שטחי ציבור - כמה, למי, על איזה צורך עונים.

- עירוב או הפרדה של שימושי קרקע - משרדים ומסחר יחד עם מגורים. מדוע זה מתבקש? במסגרת הגישות התכנוניות קיים המונח - "התחדשות עירונית" שאומר להחזיר את האנשים שיצאו לפרברים לתוך העיר, זה עוזר לנגישות, ניתן לעבוד ולגור באותו אזור, כמות הנסיעות במרחב העירוני תלך ותפחת. זה הופך את המרחב העירוני למרחב חי ומלא באנשים. גם עסקים ומקומות בילוי זה עירוב שימושים, גם משרדים ומגורים זה עירוב שימושים, כך נמלא את העיר בכל שעות היום.
- מערך הדרכים - שכונת מגורים ואח"כ הוספנו דרכים, או להפך, פסי האטה, דרך היקפית, ללא מוצא ועוד.

כל המשתנים האלו באים בחשבון בהליך התכנון, בעצם קובעים מי יבוא לגור, אם רוצים למשל למשוך אוכלוסייה עשירה נוטים יותר לדירות גדולות וצמודי קרקע, אם רוצים למשוך זוגות צעירים אז יבנו יותר דירות קטנות.

למבחן - אם שואלים מה סוג השיקולים - לקבוע סוגי אוכלוסייה וקובעים כיעד מדיניות איזה קבוצות למשוך. ז"א כל המשתנים הללו יקבעו מי האנשים שיגורו בשכונה.

שטחי ציבור ושירותי צבור בעיר -

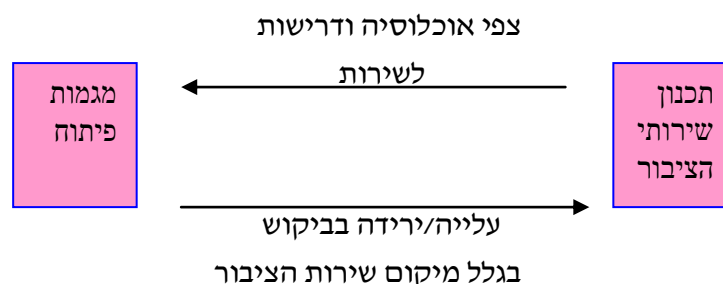
יעודים של שטחי ציבור בעיר - רוב השטחים הינם שטחים ציבוריים

- תחבורה - כבישים, חניונים, מסילות, תחנות, מסופים, שדות תעופה, נמלים;
- תשתיות - חשמל, מים, ביוב, תקשורת;
- שירותי ציבור - חינוך, תרבות, חברה, ספורט, בריאות, דת, שירותים עירוניים, שירותי חירום;
- משרדי ממשלה;
- שטחים פתוחים.

מאפיינים של שטחים ציבוריים - מערכת השיקולים התכנוניים כשמתכננים שטחים ציבוריים:

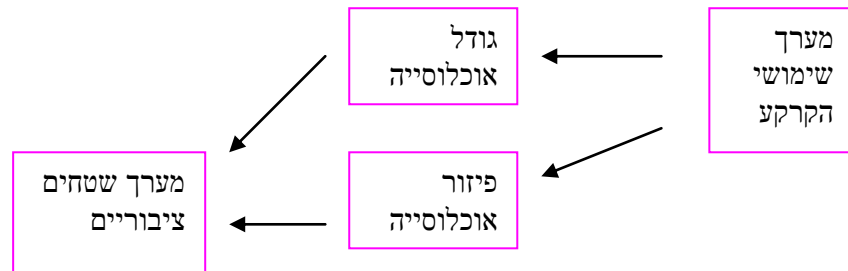
1. מנסים לחזות פיתוח ומשפיעים עליו -

בוחנים את צפי האוכלוסייה והדרישות לשירותים למול עליה או ירידה בביקושים בגלל מיקום שירותי ציבור. התכנון משפיע על המגמות ולהיפך, במציאות ההשפעה של קיום או היעדר שירותי ציבור יכולים למשוך או לדחות את האוכלוסייה.



2. תלות גומלין של שטחים ציבוריים עם מערכת שימושי הקרקע -

תלוי בגודל האוכלוסייה, הפיזור של האוכלוסייה (צפיפות),
דוגמה – תחבורה ציבורית - תעבור לפי צפיפות מסוימת ולכן גודל האוכלוסייה חשוב לעניין זה.
בית ספר - יש צורך בכמות מסוימת של משפחות ולכן פיזור האוכלוסייה חשוב לעניין זה: אם יש
100 משפחות שגרות ב - 3 בניינים אז בית הספר יהיה קרוב ולעומת זאת אם אותן 100 המשפחות
הללו יגורו בפיזור גדול יותר כמו בשכונה של צמודי קרקע אז בית הספר יהיה רחוק יותר ופחות
נגיש, וזאת כי אספקת שימושי הציבור הינה לפי כמות אנשים.



3. שירותי ציבור תלויים בגודל האוכלוסייה ובגודל השטח המתוכנן -

- יש שירותי ציבור שצריכים להיות בכל שכונה (שכונתי) - גני ילדים, בית ספר יסודי, מרפאות, מתנ"ס, בתי כנסת, מקוואות, גינות, ספריות...
- יש שירותי ציבור שצריכים להיות בכל עיר (עירוני) - בית חולים, ספרייה מרכזית, בתי ספר, תיכונים, אצטדיון, בריכות, שירותי חירום, עירייה...
- יש שירותי ציבור שצריכים להיות בכל מטרופולין: בתי חולים אזוריים, בתי קברות, משרדי ממשלה, מתקן טהור שפכים, דרכים בין עירוניות.
- יש שירותי ציבור שצריכים להיות ברמה ארצית - שדה תעופה בינ"ל, נמל, שמורת טבע, מתקנים לסילוק אשפה, תחנות כוח ועוד.

4. תלות של שירותי ציבור בסוג האוכלוסייה -

גילאים שונים דורשים שירותים מסוגים שונים, נגישות שונה, המגזר משפיע (דתי/חילוני/ערבי) -
גודל משפחות שונה, הרכב גילאים שונים, תרבות שונה היוצרת דרישות שונות וחסמים שונים.

דוגמה – גילאים –

שירותים מסוג שונה

נגישות שונה

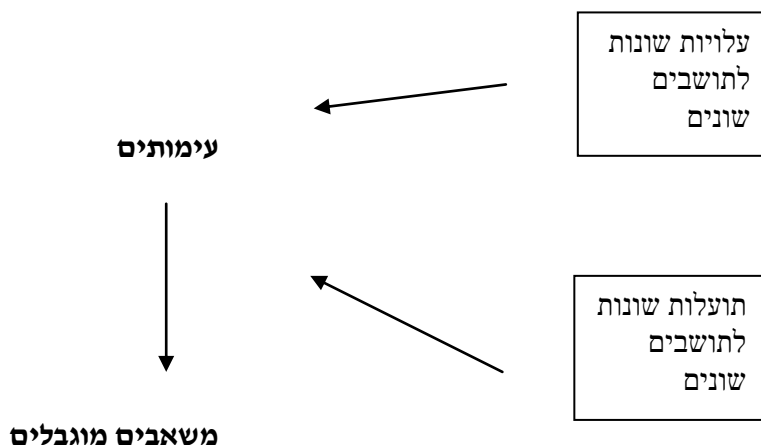
שכונה של 1000 משפחות צעירות, הצורך הוא לטיפת חלב, גני ילדים... לאחר 30 שנים יש צורך בהתחדשות עירונית, הגילאים השתנו ומכאן גם הצרכים השתנו וכעת יש דרישה לשירותי ציבור שונים. לכן יוקצו שטחי ציבור אחרים.

דוגמה – מגזר - אוכלוסייה יהודית חילונית

גודל המשפחות שונה ולכן יש צורך ליותר גני ילדים, פארקים... הרכב הגילאים שונה, תרבות שונה – לכן יש דרישות שונות (בבתי כנסת) וחסמים שונים – שימוש בשצ"פים לפי סוג האוכלוסייה, מגזרים שונים משתמשים בשצ"פים בצורה שונה.

5. עלויות חיצוניות של שירותי ציבור מפוזרות באופן בלתי שווה -

בהגדרה "עלויות" הכוונה היא לא הישירות הכספיות אלא העקיפות, רעש/פקקים. ישנן עלויות שונות לתושבים שונים למול תועלות שונות לקבוצות השונות, יש משאבים מוגבלים (אין מספיק שטח) ולכן נוצרים עימותים.



לגור בבניין הממוקם ליד בית ספר זה טוב כשיש ילדים, אך זה יכול להפוך למטרד כאשר אין לי ילדים (הצלצול, צעקות הילדים...), כמו גם בית כנסת - זה עניין סובייקטיבי לגמרי. אנו פועלים בסיטואציה של משאבים מוגבלים כשאין לי מספיק שטחים ציבוריים בשכונה, למי אני אקצה? לגן ילדים או למועדון קשישים? הפתרון הוא עירוב שימושים – כמו מתנ"ס. אם אין מספיק שטח – הרבה פעמים עושים תכנון לפני אכלוס, אין בטחון מלא מה תהיה האוכלוסייה שבאמת תגור כאן, לכן במקרים כאלו, צובעים את התשריט בצבע חום כסימון כשטחי ציבור. רק לאחר האכלוס המציאות תחליט מהו הצורך האמיתי ולפי צורך זה יוקצו השטחים הללו באופן ספציפי. קורים מקרים בהם רק לאחר האכלוס נוצרים עימותים בין רצונות האוכלוסייה, מה שיהיה בפועל יהיה לפי הצורך האמיתי במקום.

6. מאפיינים של שטחים ציבוריים כרוכים לעיתים בעימותים.

נושא 12 - כלי הניתוח : תחזיות אוכלוסייה ופרוגרמות (נושא שמופיע הרבה במבחן)

תכנון פיזי/מרחבי-

ארגון מערכת שימושי/ייעודי קרקע במרחב מה, איפה, כמה, מאיזה סוג, איך. הפרוגרמה הוא שלב בהכנת תכנית באמצעות עונים על השאלה כמה – כמה יח"ד, כמה מטר מסחר, כמה גני ילדים... זהו הכלי התכנוני באמצעותו עונים על שאלה זו.

שלבי העבודה לפי משרד הבינוי והשיכון, 2004-

בתכנית אב

- שלב א' - בירורים מוקדמים, איסוף חומר רקע קיים ולימודו, ניתוח הממצאים והצגתם.
- שלב ב' - הגדרת מטרות ויעדי התכנון
- שלב ג' – הכנת חלופות לפרוגרמה בהתאם ליעדי התכנון
- שלב ד' - בחירת חלופת פרוגרמה מועדפת
- שלב ה' - הכנת חלופות לתכנון מרחבי
- שלב ו' - בחירת חלופת תכנון מרחבי מועדפת
- שלב ז' - עיבוד חלופת תכנון מרחבי נבחרת לתכנית אב.
- הצגת התכנית בפני מוסדות התכנון, השגת הסכמתם ועדכונה במידת הצורך. בסוף תהליך יש לנו תכנית אב ולאחר מכן עוברים לתכנית מתאר.

בתכנית מתאר

- שלב ח' - ביקור בשטח התכנון ולימודו, ניתוח תכנית אב/שלב מוסכמת, הערכה מחדש של התכנית ועדכונה במידת הצורך.
- שלב ט' - הכנת התשריט, התקנון והנספחים הדרושים להליך הסטטוטורי

טיפול סטטוטורי באישור תכנית המתאר :

- שלב י' - הגשת התכנית לוועדה המקומית והשגת המלצתה להפקדת התכנית.
- שלב יא' - ליווי התכנית בוועדה המחוזית לתכנון ובניה עד אישורה ע"י הוועדה, הפקדתה וטיפול בהתנגדויות.
- שלב יב' - תכניות שנדרש להעבירן לאישור המועצה הארצית, לרבות הוועדות שלידה (ולנת"ע, ולקחש"פ ועוד (גופים סטטוטוריים אחרים) רשות הטבע והגנים למשל) במהלך תהליך האישור.
- שלב יג' - מתן תוקף לתכנית.

הפרוגרמה

פרוגרמה היא כלי ניתוח המגדירה צרכים להגשמת יעדי התכנון, הפרוגרמה מבוססת על מכסות, לקראת אומדן הביקוש העתידי שיקבל ביטוי ממש בתכנית, פרוגרמה טיפוסית תתחיל מתחזיות אוכלוסייה אח"כ פרוגרמת מגורים ממנה אגזור את יתר השימושים (שירותי ציבור, שטחים פתוחים, תעסוקה, תשתיות) לפעמים תהיה פרוגרמה על נושא מסוים למבנה אחד כמו חינוך – כמה גנים, בתי"ס...

• תהליך הכנת הפרוגרמה -

שני סוגים של נתונים -

1. גודל האוכלוסייה וקבוצות האוכלוסייה ומאפיינים שלהם

2. יעדי התכנון

מתוך שני אלו אנחנו גוזרים את הביקוש לשירותים/מגורים – לכל שימוש קרקע. אחרי שאני יודעת את הביקושים בוחנים את המכסות במסמך שנקרא הקצאות קרקע לצורכי ציבור ומשם ניקח את מהם יחידות השטח לכל שימוש קרקע. אח"כ בוחנים האם כמות הקרקע הנדרשת לפי החישוב שעשיתי תואמת את כמות הקרקע הזמינה. אם כן הולכים הלאה לעיצוב חלופות. אם לא עושים את התהליך מחדש ורואים אם אפשר לשנות את ההקצאה ואיך זה ישנה את היעדים ואם זה משנה משהו.

- שלבי עבודה על הפרוגרמה -

- תחזיות אוכלוסייה: שאלה בסיסית היא כמה אנשים יגורו פה.
- פרוגרמת מגורים: כמה צריך לבנות למגורים
- פרוגרמת שימושים אחרים (שירותי ציבור, שטחים פתוחים, תעסוקה, תשתיות ועוד).

- תחזית / צפי אוכלוסייה -

שתי שיטות: איזו סוג תוכנית אני עושה ?

סוג 1 – לארצית, מחוזית ומקומית משתמשים בשיטת חיזוי הנקראת חיוץ, על בסיס גודל אוכלוסייה קיים ומגמות צפויות - תחזית.

סוג 2 - לתכנית מפורטת ספציפית עושים חיזוי עפ"י קיבולת וגודל משק הבית, יש תוכנית קיימת ומתוכה אני צריכה לגזור אילו שימושים יהיו ואיך יהיו פזורים במרחב.

תחזיות אוכלוסייה בתכנון (ארצית, מקומית, מחוזית)

אוכלוסיית בסיס - גודל האוכלוסייה בשנת הבסיס ממנה מתחילים את התכנון (כמה יש היום).

מגמות גידול אוכלוסייה - המגמות שהיו בעבר עד שנת בסיס התכנון, כולל ריבוי טבעי והגירה.

שנת היעד - השנה בה התכנון מתכוון להשיג את היעדים והמטרות שנקבעו

שני יעדי אוכלוסייה -

יעד חזוי – גודל האוכלוסייה בשנת היעד על בסיס מגמות העבר ותחזית לעתיד ללא התערבות מסיבית חיצונית. מה יקרה על בסיס מגמות העבר ללא התערבות חיצונית?

יעד אוכלוסייה רצוי - נקבע ע"י מדיניות. הכוונה להגיע אליו בשנת יעד תוך שינוי המגמות ע"י התערבות של מוסדות הציבור, המדיניות שלנו, מה אנו רוצים שיהיה.

הליך הפרוגרמה מערב בתוכו מדיניות, לפי המטרות והיעדים שלי שמשפיעים על הפרוגרמה. לפי יעד רצוי צריך לדעת מהו היעד החזוי.

חיזוי עפ"י קיבולת

בתכנית מפורטת מסתכלים על תכנית מתאר מקומיות בהן מצויות הגבלות, לדוגמא: כאן אפשר לבנות 100 יח"ד מוכפלים באוכלוסייה ממוצעת למשל 3.5 נפשות ביח"ד.

קיבולת נומינלית = מה שהתכנית מאפשרת, מה שרשום בתכנית.
קיבולת ריאלית = מה שמתממש/ייבנה בפועל, בד"כ קטן יותר מהנומינלית
מקדם המימוש = מעביר מקיבולת נומינלית לריאלית.

מצבים בהם הקיבולת הריאלית גדולה מהנומינלית קורים בבניה לא חוקית ואז תהיה בנייה בכמות גדולה ממה שמתירה התוכנית הפוך מכך (המצב הרגיל הוא) כשאדם לא רוצה לבנות על הקרקע שלו.

חישוב הפרוגרמה

פרוגרמה כמותית

פרוגרמה = הגדרה של הצרכים להגשמת יעדי התכנון.
פרוגרמה כמותית = הגדרה כמותית של הצרכים (בד"כ הקרקע הנדרשת) להגשמת יעדי התכנון.
פרוגרמה כוללת: כלל שימושי הקרקע או כלל הפעילויות.
פרוגרמה נושאת: לשימוש קרקע מסוים (למשל מגורים)
הפרוגרמה מבוססת על מכסות, לקראת אומדן הביקוש העתידי שיקבל ביטוי ממש בתכנית.

מרכיבים נגזרים מגודל אוכלוסייה

מגודל אוכלוסייה ניתן לגזור המון דברים וניתנים לי המון פרמטרים:

- גודל משק בית /גודל משפחה
- הרכב הגילאים, פירמידת גילאים
- התפלגות מינית
- מספר תלמידים/מועסקים/זקנים
- אוכלוסיית שירות (כמה אנשים צריכים לשרת ב-חינוך/רפואה ועוד)
- אוכלוסיית יעד נושאת (ספציפית לשימוש קרקע מסוים, כמה ילדים יש כדי לדעת כמה גנים צריך)
- קבוצות אוכלוסייה (חלוקה גיאוגרפית או שכבתית)

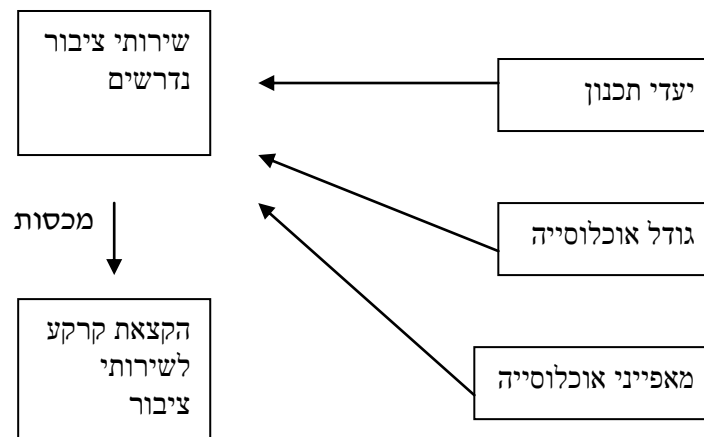
פרוגרמת המגורים –

אם יודעים כמה אנשים, כמה משקי בית, אפשר להמשיך ולתכנן את השירותים. תוספת יח"ד – לפי כל הקריטריונים אראה כמה יח"ד אוסיף. אגזור כמה יח"ד צריך, מהם שטחי הציבור וכו'. הפרוגרמה צריכה להכיל הכול.

אומדן חיזוי מגורים לשנת יעד –

- אוכלוסייה קיימת וחיזוי. גודל משפחות / משק בית כמה אני יכולה לבנות עבורם – נכנסים לשיקולים שלי הרבה דברים, כמה יח"ד אני צריכה לבנות, צריך להביא בחשבון מגמות כלכליות חברתיות
- מגמות חברתיות כלכליות - לדוגמא בת"א יש הרבה רווקים -יוצר דרישה לדירות קטנות
- תרבות מגורים קיימת וחזויה - גודל הדירה, סוג -מגדלים/צמוד קרקע - משפיע על פרוגרמת השטח -כמה שטח צריך ומכאן – לצפיפות.
- צפיפות מגורים קיימת וחזויה – שאלת הכמה – תלוי באיזו צפיפות אני רוצה לבנות, 12 יח"ד בדונם או 3 יח"ד בדונם. מדיניות הגברת הצפיפות – אקצה פחות שטח ואצופף את האנשים.
- יעוד/הקצאות/תחזיות ע"פ תכניות ארציות או מחוזיות – מה נותנות לי התוכניות, מה מתאפשר לי לעשות בשטח, יש צורך להתייחס לכל התוכניות.
- תוספת יחידות דיור דרושה
- חלוקה לצפיפויות (נטו, ברוטו)
- תוספת שטח למגורים דרוש
- אומדן הביקוש של שטחים למגורים בישוב

פרוגרמת השירותים -



בעזרת יעדים ותכנון, גודל אוכלוסייה ומאפייני האוכלוסייה מגיעים להבנה של מה שרותי הציבור הנדרשים ובעזרת מכסות מקצים קרקע לשירותי ציבור.

מכסות שימושי קרקע –

מכסה היא היחידה הבסיסית הנדרשת לצורך מתן השירות (יחידה מדודה – שטח, גו"ח, גודל) איזה שטחים אני מקצה לכל שטח ציבור – במכסה כתוב – גן ילדים – 3 דונם.

יש כל מיני מכסות (שטח, נפש...) שנקבעות ע"פ קריטריונים ומערכת שיקולים. המכסות נקבעות על פי איזו רמת רווחה ארצה להגיע, לצפות את הדרישות, יכולות כלכליות מסוימות לבנייה, מאפיינים נורמטיביים שנקבעים לפי נורמות ערכיות.

- ניתן לבטא מכסות ביחידות שונות (שטח, נפש, מועסקים) לרוב משתמשים במכסות שטח.

- המכסה יכולה להתבסס על קריטריון כמותי או איכותי

- המכסות נקבעות לפי ניסיון מצטבר ולפי מגמות תכנון

שיקולים/מרכיבים לקביעת מכסה –

הקצאות קרקע לצורכי ציבור הוא מסמך שקובע את גודל המכסה. כל כמה שנים מעדכנים את המכסות. השיקולים/ מרכיבים לקביעת מכסה:

- גודל אוכלוסיית שירות

- מאפייני אוכלוסיית /מרכיב היעד

- רמת רווחה רצויה

- צפייה /מענה לדרישות

- יכולת כלכלית לממש את הביקוש

- מאפיינים נורמטיביים ערכיים של הפרט או הקהילה

- המדיניות הציבורית

- עקרון שילוב בין שימושים

- מאפיינים פיסיים ויכולת מימוש היעד

מה רוצים להשיג, מה הנורמות - כל אלו משפיעים על המכסות.

בעזרת יעדי תכנון, גודל אוכלוסייה ומאפייני האוכלוסייה מגיעים להבנה של מה שרותי הציבור הנדרשים ובעזרת מכסות מקצים קרקע לשירותי ציבור.

תדריך תכנון להקצאת קרקע לצרכי ציבור – נכתב ב – 2002. ממשלת ישראל אימצה את התדריך והוא המסמך שקובע את המכסות לכלל השימושים. זהו ספר המכסות שלי.

טבלת מאפייני אוכלוסייה – סוגי אוכלוסייה, גודל משק בית ממוצע, בכל סוג אוכלוסייה, גודל שנתון – משתנה חשוב להקצאת שירותים לילדים אחוז גילאי 0-17 יהיו ילדים בכל שנתון. כל אלה מהווים "מכסות" – מסמך נורמטיבי באופן ממוצע, בשלב זה אדע כמה אנשים וכמה ילדים יש, מזה נגזרים כמה תלמידים יהיו בכיתה וכמה כיתות יהיו, זה לפי טבלה שקובעת את כל סוגי החינוך, איזה גילאי ילדים, כמה שנתונים יש בכל מוסד,

מכסה בנפש – כמה ילדים בכיתה, הקצאת קרקע לכיתה – כמה שטח ברוטו בדונם לכל כיתה (כולל חצר, ארגז חול, מדרגות...) וכתוב גם גודל המוסד – זה נקבע לפי המכסה.

איך עושים את הפרוגרמה? אומדן חישוב שטחים לצורכי ציבור -

חינוך: אפיון מערכת חינוך קיימת והגדרת מטרות (בד"כ מתחילים עם חינוך)

- שנתון ע"פ פירמידת הגילאים קיים ועתידי

- מספר תלמידים לכיתה

קורס תכנון ובנייה – חלק א' – יסודות
ד"ר מיכל מטרני

- מערכת חינוך טרום חובה
 - מספר כיתות אם /חלוקה לשכבות /גודל בית ספר
 - אומדן שטח לפי מכסות (שטח לכיתה אם)
 - מוסדות חינוך לא פורמאלי הגדרת שטחים
 - מוסדות חינוך על תיכוניים
 - אומדן שטחים ע"פ הקבוצות / רמות של חינוך
- (לאחר שיודעים כמה שטח יש להקצות לחינוך, עוברים לתרבות וספורט)

אומדן שטחים למערכות תרבות וספורט

- מערכת תרבות משולבת או נפרדת עם מערכת החינוך - למשל שילוב בוקר בית ספר ואח"כ מתנ"ס כדי להרוויח מקום, קבוצות שונות מעורבות.
 - שירותים שכונתיים או כלל יישוביים / עם אוריינטציה אזורית
 - מועדונים, מבני תרבות (תיאטרון, קולנוע, מרכזים קהילתיים, מרכזים ייעודיים עבור אוכלוסיית יעד) מתנ"ס, מרכז פייס, ספריות ועוד.
 - מגרשי ספורט שכונתי/נפרד/משולב.
- לאחר שיודעים כמה שטח יש להקצות לתרבות וספורט, עוברים לשטחים כלל יישוביים

אומדן שטחים כלל יישוביים

- שירותי בריאות (מרפאות, בתי חולים)
 - מסחר (שכונתי, כלל יישובי ואזורי)
 - שטחים פתוחים (יישוביים ושכונתיים)
 - מערכת דרכים (דרך משולבת, משרתת, מקומית, מאספת, עורקית)
 - שירותים כלל עירוניים (מבנה עירייה, משטרה)
 - מגרש כדורגל, אצטדיון עירוני / יישובי
- בוחנים כמה אנשים יש, מה צריכים, מה המכסות

דוגמא לחישוב פרוגרמה לצרכי ציבור -

נתונים: שטח השכונה 400 דונם, שטח למגורים 163 דונם, שטח מגורים משולב במסחר 90 דונם, שטח לדרכים 72 דונם, שטח מסחרי 20 דונם. בקרבת השכונה מתוכנן פארק עירוני. פרוגרמת המגורים:

סוג המגורים	צפיפות ברוטו	שטח	יחידות דיור
בצפיפות בינונית	8.4 יח"ד	133	1120
בצפיפות גבוהה	16 יח"ד	30	480
משולב במסחר	16 יח"ד	90	1440
סה"כ	12 יח"ד	253	3040

- הנחה אוכלוסייה - השכונה היא שכונה חדשה, לאוכלוסייה יהודית כללית.

קורס תכנון ובנייה – חלק א' – יסודות
ד"ר מיכל מטרני

- מספר יח"ד בתכנית – 3040, שטח שימוש ציבור: 55=20-7290-136-400 דונם לשימוש ציבור.
- לוח מאפייני אוכלוסייה - גודל משק הבית 3.5 נפשות, גודל שנתון (כמה ילדים בשכונה מתוך משקי הבית -2.2%)
- סה"כ אוכלוסיית יעד – 3040 יח"ד * 3.5 נפש = 10640 נפש.
- מספר ילדים בשנתון – $2.2\% * 10640 = 234$ ילדים בכל שנתון, בשנתונים של 0-17. כלומר סה"כ $17 * 234$ ילדים בשכונה.
- חישוב פרוגרמה לכיתות גן - אנחנו יודעים שיש בשנתון 234 ילדים נתחיל לתכנן:
- גילאי 3-5 זה 3 שנתונים – $3 * 234 = 702$ ילדים בכל כיתה בחינוך ממלכתי 30 ילדים
- 23 כיתות גן = 30 ילדים בכיתה / 702 ילדים
- לוח מכסות קרקע למוסדות: 0.5 דונם לכיתה גן
- 11.5 דונם = 0.5 דונם * 23 כיתות גן.

****במבחן לא יהיה צורך לחשב.**

מה שקובע את הפרוגרמה שלי הן החלטות מדיניות למרות שהפרוגרמה קובעת מכסות, תהליך חישוב הפרוגרמה חשוב למרות שהוא טכני תמיד מתוך ע"י המדיניות. פרוגרמה - תהליך טכני מצד אחד אבל יש פה מרכיב של החלטת מדיניות.

עירוב שימושים בשירותי ציבור

חשיבות השילוב והאינטגרציה בכך שהיא מהווה תפיסה חדשה של מתן שירותים לציבור, עם ראייה כוללת של תכנון מוסדות הציבור. דורש תיאום בין מוסדי ותכנון פיסית נאות. עירוב שימושים נעשה בשל מחסור בקרקע, בשטח. נשתמש באותו תא שטח בשביל שני שימושים שונים.

איזור – ZONING –

הוא ההיפך, חשיבה לפיה מפרידים בין שימושי קרקע, כי יש הרבה מאוד שימושים שמפריעים אחד לשני, למשל תעשייה ומגורים. היום המגמה היא הפוכה - **עירוב שימושים** בה מערבים שימושים שונים במטרה לחסוך בשטח. סוגי מסחר שמפריעים למגורים הם בעיקר מסחר של אוכל. אז הגישה אומרת עירוב שימושים כל עוד השימושים לא פוגעים אחד בשני. ניו אורגניזם – גישה דומיננטית היום בתכנון והיא אנטייתזה לפרבור, ששלטה בשנות ה-80 ועד אמצע שנות ה-90, העשור הראשון של המאה ה-21 אומרת לחזור לערים, לעשות ערים שנים לחיות בהם, שערים טובות יותר למגורים מאשר פרבר. בעשור האחרון בישראל מכוונים את רוב התכנון למרקם העירוני. במסגרת חזרה לעיר וניצול שטחים, נוצרה הגישה של עירוב שימושים.

שירותי ציבור –

מאפיין – חלקיות השימוש בו עם תקופת שימוש בו (בית ספר – בבוקר מלא בערב ריק) וזהו בזבוז שטח שעומד ריק.

יתרונות –

- **יתרון ראשון** - הגישה היא קיצונית יותר, כדאי מאוד לערב שימושים כך ננצל באופן יעיל יותר את הקרקע, נגביר את יעילות השימוש אם נגדיר אותו לתחום נוסף. השילוב מאפשר יתרון לגודל, ובכך ממצה באופן יותר יעיל את ההשקעה. רוב השירותים עוסקים בפעילות מסוימת רק בחלק מהיום, לכן אם משאירים את אותו שטח קרקע עם שימוש אחד, זה אומר שחלק משעות היום פיסת הקרקע מבוזבזת. לכן אם אפשר להשתמש בגן ילדים בשעות הערב לשימוש ציבורי אחר, זהו ניצול יעיל יותר של הקרקע. שירותי ציבור גם בד"כ לא מפריעים אחד לשני, לכן ניתן לעשות עירוב בין כמה שימושים לטובת שירותי ציבור באותה קרקע. למשל: בית ספר שמהווה מרכז קהילתי בערב, עירוב של גני ילדים עם בית כנסת כפי שנעשה באלעד – היה מחסור בשירותי דת, ובהרבה מגני הילדים בעיר נבנתה קומה שנייה שמהווה בית כנסת, יש מעט מאוד חפיפה בשעות הפעילות לכן זה נוח.
- **היתרון השני** – עירוב גורם לרצף של נוכחות, יחידת שטח בה יש כמה קבוצות אוכלוסייה ואינטראקציות חברתיות וקהילה שנפגשת בו. השילוב מאפשר יתרון לגודל, ובכך ממצה באופן יעיל את ההשקעה הציבורית. ייצור מקום שיותר אנשים משתמשים בו יותר זמן, מקום שיכול להיות המרכז של אותה קהילה שכונתית. זה מאפשר מגוון רחב של פעילויות. השילוב מאפשר לאוכלוסייה המשתמשת בשירותים מגוון פעילויות בעלות כושר משיכה רב יותר מאפשר פעילות בודדת (כמו ספריה בתוך בית ספר, בית כנסת מעל גן...).

חסרונות –

- העמסת יתר על מתקן שיוצרת בלאי של התשתיות – המבנים יגמרו מעודף שימוש – כמו שולחנות בכיתה כשבערב מתקיים חוג ציור...
- ביקוש של מספר פעילויות על מתקן אחד בו זמנית העלול לגרום לעומס בשעות השיא.
- הפרעה של פעילות אחת לאחרת, ואי תפקוד יעיל עקב כך, לכן משתדלים לעשות עירוב שאין בו הפרעה גבוהה של שימוש אחד לשני.

תמ"אות שעניינן פריסת שירותים

תמ"א 7 : מוסדות - מטרתה להבטיח שטחי קרקע לשם הרחבת המוסדות הקיימים והבטחת מקומות חדשים לאוכלוסיית ישראל. המוסדות כוללים: בתי חולים, מוסדות אוניברסיטאיים, מכונים עד לתואר ראשון, בתי ספר חקלאיים וימיים ואצטדיונים.

תמ"א 12 : מפעלי תיירות ונופש - תכולתה כל שטח מדינת ישראל

תמ"א 19 : בתי עלמין - מטרתה לקבוע קריטריונים לייעוד שטחים לבתי עלמין, ולאחר שטחים לבתי עלמין באזורים מטרופוליניים.

תמ"א 24 : בתי סוהר.

במבחן – השאלה שיכולה להופיע היא - אילו תמ"אות שעניינן פריסת השירותים.

תכנון תעסוקה -

שילוב של שני מרכיבים: תחזיות ומכסות מחד, ומדיניות התכנון מאידך.

- פרוגרמה –
 - תחזיות
 - מטרות תכנונית.
- בפרוגרמה כמה שטח תעסוקה יהיה בתכנית, גוזרים לפי הקצאות / תחזיות ובעיקר לפי מטרות תכנוניות - אם הרבה יבואו לעבוד בעיר הזאת נקצה יותר. לעיתים אין קרקע זמינה בכלל לטובת תעסוקה, כל השטחים בעיר תפוסים ע"י שימושים אחרים כמו שטחים פתוחים, מגורים, ציבור ועוד והיעד שהוגדר לא רלוונטי.
- פריסה מרחבית –
 - תחזיות בתרחישים שונים
 - מטרות תכנוניות למרחב המתוכנן
- איפה אמקם את אזורי התעסוקה (בחירת מיקום אחד בעיר מרוכז לטובת תעסוקה או פריסה לכמה מרכזים)
כל השיקולים הללו אשקול רק אם אני מעוניינת שתהיה תעסוקה בעיר שלי.

תכנון תשתיות –

- היררכיה תכנונית, מהתמ"א ועד למפורטת.
 - תהליך העבודה - עובדים בצורה מאוד דומה – פרוגרמה כמותית ופריסה מרחבית. בעקרון נעבוד על תשתיות כמו על כל שימושי הקרקע.
- תמ"א לתשתיות - מאוד ייחודיות, קיימים שני סוגי תכניות מתאר ארציות לתשתיות -
1. **תכניות ארציות לתשתיות על** – של כל המדינה, לאומיות. ההקצאה אליהם היא ארצית בלבד, המיקום שלהם במרחב הלאומי מוגדר בתוכניות המתאר הארציות הלאומיות לתשתיות על היא בד"כ תוכנית מתאר ארצית המכילה הוראות של תכנית מפורטת עליה לא ניתן להגיש התנגדות. תחנת כח, מתקני הטפלה, גז טבעי (ברמה הארצית ללא פיזור לרמה המקומית).
 2. **תשתיות מקומיות** – חשמל, מים, ביוב שמגיעים לבתים. תמ"א של תשתיות מקומיות מכילה הנחיות לוועדות המקומיות איך להתייחס בתכנית המפורטת. הדוגמא הכי בולטת. היא תמ"א 38.
- תכניות מתאר ארציות הנוגעות לתשתיות -
- תמ"א 4: **נמל תעופה לוד**
 - תמ"א 10: **תחנת כוח ורשת חשמל**. לכל אתר ונושא הוכנה תכנית נקודתית / נושאת חלקית.
 - תמ"א 14: **שטחי כריה וחציבה**. מטרתה להבטיח עתודות חומרי גלם לבניה ולסלילה באיכות נאותה ובכמויות ע"פ הביקוש שבאזורי הארץ השונים. לתכנית תכניות חלקיות רבות.
 - תמ"א 15: **פריסת שדות תעופה**

- תמ"א 16 : **סילוק אשפה** - מטרתה לקבוע אתרים מתאימים מבחינה סביבתית וכלכלית לסילוק אשפה במדינה. לתכנית זו תכניות חלקיות לאזורים שונים בארץ.
- תמ"א 18 : **תחנות תדלוק** - מטרתה לקבוע קריטריונים להקמת תחנות תדלוק במרחב העירוני והבין עירוני, ולסווג תחנות דלק לסוגים שונים לפי תפקידיהן.
- תמ"א 27 : **מלט**.
- תמ"א 28 : **תחנות ממסר לשידורי רדיו** - תכנית נקודתית בנפת באר שבע, לתחנות ממסר לשידורי רדיו של תאגידי השידור של ממשלת ארה"ב.
- תמ"א 32 : **תכנית למשק הגפ"מ**
- תמ"א 34 : **תוכנית למשק המים** – כוללת תכניות נושאיות לביוב, התפלת מי ים, וניקוז נחלים.
- תמ"א 36 : **תקשורת ומתקנים קטנים**
- תמ"א 37 : **גז טבעי** - כוללת תכניות חלקיות לאזורים שונים בארץ
- תמ"א 38 : **חיזוק מבנים** - מטרתה לקבוע הסדרים תכנוניים לשיפור מבנים לחיזוקם לצורך עמידותם בפני רעידות אדמה, ולעודד ביצוע חיזוקי מבנים ע"י תוספות בניה.

נושא 13 - שטחים פתוחים -

יתרונות השטחים הפתוחים -

1. שטחים פתוחים עונים על צרכים התנהגותיים שחשוב מאוד לספק אותם, מקום בו אני הולכת לנוח, מקום למפגש חברתי, נופש פעיל, ספורט. מדובר במנוחה מהתפקיד החברתי שיש לנו, כסטודנטים, מרצים, וכו', כך שאם אנו נמצאים אפילו בבית קפה ישנם "כללים" חברתיים. בטבע, בשטחים פתוחים יש חופש, מנוחה מהתפקיד החברתי.
2. תפקיד של מילוי צרכים רגשיים – העובדה שאנחנו חיים בסביבה עירונית צפופה ולחוצה, וככל שהערים נהיות צפופות רמת הלחץ עולה, השטחים הפתוחים משמשים תפקיד חשוב, עונה על הצורך במנוחה מהסביבה הבנויה, גיוון, רגיעה. מדובר במנוחה מנטלית מהדרישות הקוגניטיביות של המרחב הבנוי. בשטח עירוני קיימים סביבי מבנים, מכוניות, רעש, הולכי רגל, חלונות ראוה שלטים וכו'. קיים גירוי מתמיד למוח שמעבד מידע כל הזמן. אלו דברים שמובנים בעירוניות – ויוצר למוח הצפה. השטח הפתוח הינו מנוחה, ברמה העקרונית המנוחה לנפש הזו מדמה את ניקוי הראש של מקומות לא עירוניים, שטח פתוח הוא גיוון ביחס לשטח בנוי.
3. תפקידים סביבתיים – איכות סביבה, לא קשור למשתמשים אלא לסביבה הפיזית.
 - השטח הפתוח מהווה ריאה ירוקה (פארק הירקון),
 - חגורה ירוקה – היא רצף של שטחים ירוקים פתוחים בין אזורים עירוניים
 - נגר עילי – מי גשמים במישור החוף.
 - עצים לטובת חמצן, חלחול (אספלט חוסם חלחול של מי גשמים למי התהום).באופן טבעי הקצאת שטחים פתוחים בעיר תהיה רצויה הרבה יותר מאשר נניח בקיבוץ/מושב.

הקצאה בתדריך -

- מערכת השטחים הפתוחים ביישוב צריכה לתת מענה לצרכי האוכלוסייה ברמה השכונתית, הרובעית והכלל עירונית.
- מכסת המינימום להקצאת קרקע לשטחים פתוחים ברמה היישובית עומדת על 10 מ"ר לנפש. כלומר ביישוב של 1000 תושבים יהיו עשרת אלפים מטרים של שטחים פתוחים ברמה היישובית. בשטחים פתוחים יש היררכיה הם צריכים לתת מענה בכל הרמות המרחביות - לפי התדריך מבחינת הקצאת קרקע לצורי ציבור, צריך שיהיה גן שעשועים שכונתי במרחק הליכה מהבית, שיהיה פארק עירוני בכל עיר (בערים הגדולות גם פארק רובעי) ואי אפשר לפצות עם אחד על האחר (הרבה גנים קטנים בלי פארק למשל). המכסות נקבעו בהחלטת ממשלה ב - 2002 שנתנה להן תוקף, אך לא ברמת תכנית מתאר, לא מדובר רק על כמות אלא על פיזור במרחב.
- כשמכנינים פרוגרמה עירונית מחלקים את השטחים הפתוחים ברמה הזאת. כשבודקים תכנית מפורטת יש לבחון אם הקצו מספיק שטח לשטחים פתוחים לפי התדריך. זה לא סטטוטורי אבל עובדים לפי הנוהל הזה.
- ביישובים עירוניים הקצאת הקרקע ברמה השכונתית תהיה 5 מ"ר לנפש וברמה הרובעית כ - 2 מ"ר לנפש מתוך סה"כ השטחים הפתוחים. 5 מ"ר הללו כלולים בתוך

עשרה המ"ר העירוניים. הקצאה זו בנויה מ – 5 מ"ר שכונתיים ופנים שכונתיים + 5 מ"ר רובעיים ועירוניים ובסה"כ כ- 10 מ"ר לנפש.

כלל אצבע למבחן – תוכנית מפורטת (תב"ע) תהיה תמיד מצומצמת מעיר ולכן מדובר יהיה בהקצאה של 5 מ"ר.

הוראות לתכנון הגנים והפארקים בערים, לפי התדריך - להקצאת קרקע לצרכי ציבור:

התדריך מגדיר מכסה במטרים לנפש ומגדיר "סף הכניסה" של סוגי הגנים השונים, תושבים, פנים שכונתי, שכונתי, רובעי ועירוני, כמה תושבים. נקבעות דרישות השטח של הגנים השונים.

שלושה עקרונות חשובים הנוגעים להקצאת שצ"פים:

- התדריך מנחה את השימושים האופייניים המתאימים לסוגי הגנים השונים, עוסק במיקום הגנים ובגישה אליהם ומורה שלא לכלול שטחים שהשיפוע בהם עולה על 10%. שטח שהשיפוע שלו גבוה מ – 10% ומופיע בתכנית כמיועד כשצ"פ לא יכול להיכלל כשצ"פ, לא נוח לשימוש כי הוא חייב להיות נגיש ויגרום לכך שהתכנית לא תאושר.
- בפארק העירוני (בניגוד לשכונתי הוא קטן יותר) יש מגוון שירותים ושימושים נרחב, והוא אמור לשמש מגוון רחב של תושבים ואוכלוסיות, הוא אמור לספק חוויה כוללת. מגוון השימושים צריך להיות עשיר כדי שהתושבים ירצו להגיע ולהעביר את היום, כמו אגם, אטרקציות וכו'. העקרון הוא שאסור לבנות בשצ"פ אך בגן עירוני צריך שיהיו שירותים, מחסן לסירות, מחסנים תפעוליים, שירותי הסעדה ולכן יש צורך במבנים ומכיוון שכך קיימות הגדרות בחוק. שטח להסעדה - עד 5% מהשטח הכולל של הפארק (אוכל בעיקר, בתי קפה ומסעדות, ויכול לשמש גם למבנה שירותים, אחסון) ועד 2% במתחם אחד, ז"א שיש צורך לפזר את המבנים, הגבלה זו קיימת על מנת לוודא שמצב זה לא יצור אזור קניות.
- חנייה – הגברת ייעול השימוש בקרקע. חנייה היא בזבזן שטח אך הוא צורך גדול, הפתרון שמציע התדריך הוא חנייה תת קרקעית, מתחת לשצ"פים. פתרון זה הוא עדיין בעייתי, חניה תת קרקעית מייצרת מעליה גג וזה יוצר בעיה של חלחול, לא ניתן לנטוע עצים, מתקני שעשועים מסוימים לא יכולים להיבנות עליו. לכן ישנן מגבלות ולכן מגדירים את ההקצאות האלו, אסור לעקור לטובת החנייה עצים, ובנוסף צריך שמעל הגג יינטעו עצים. קיים תנאי הדורש כי לא תתבצע פגיעה בעצים קיימים או בתנאי גידול של עצים חדשים שיינטעו. בניית החנייה מתחת לשצ"פ תותר רק על חלק מהשטח: בגנים שכונתיים מותרת חנייה בשטח ששיעורו עד 50% משטח הגן, ובשטחים פתוחים שגודלם מעל 20 דונם תותר חנייה תת - קרקעית על שטח ששיעורו 20% מכלל השטח הפתוח.

קורס תכנון ובנייה – חלק א' – יסודות
ד"ר מיכל מטרני

סיכום מאפייני השטחים הפתוחים השכונתיים, הרובעים והעירוניים, מתוך התדריך לתכנון והקצאת קרקע:

מאפייני מיקום והערות	תכולה ומאפייני שימוש מהי תכולת הגן?	דרישות השטח	סוג השטח הפתוח
הערות: יש להבטיח גישה להולכי רגל ורוכבי אופניים מאזורי המגורים.	שטחי ספורט פתוחים כלל עירוניים, גינות משחק, פינות ישיבה, אזורים מוצלים, שטחי דשא, אטרקציות ייחודיות, שטח פתוח למשחקי כדור, מתקני ספורט, מגרש גלגליות, מסלול רכיבה על אופניים. מותר שילוב שרותי הסעדה ואטרקציות לפעילויות בילוי עד 5% משטח הפארק ועד 2% במתחם אחד בבנייה עד שתי קומות.	ע"פ מדד של 3-5 מ"ר לתושב. גודל מינימאלי ביחי שטח אחת 100 דונם	פארק עירוני בישובים שמעל 30,000 תושבים (בעבר בערים קטנות ובינוניות)
מיקום: פריסה רובעית בצמוד למרכז חינוך וקהילה רובעי	גינות משחק, פינות ישיבה, אזורים מוצלים, שטחי דשא, אטרקציות ייחודיות, שטח פתוח למשחקי כדור, מתקני ספורט מגרש גלגליות, מסלולי רכיבה על אופנים, מזנון.	כ – 50 דונם	פארק רובעי (בישובים עירוניים גדולים שמעל 30,000 תושבים)
מיקום: בסמיכות לאזור המגורים, במרחק הליכה ללא חציית כבישים ראשיים. שיפועים של פחות מ – 10%	בדומה לפארק הרובעי	10-20 דונם	פארק שכונתי (בעבר בערים קטנות ובינוניות)
מיקום: במסגרת שטח השכונה, בצמידות לאזור המגורים	מתקני משחקים, פינות ישיבה, הצללה, התאמה לכל ימות השנה ולקבוצות אוכלוסייה שונות	2,3,5 דונם	גינות משחק פנים שכונתיות (בעבר בערים קטנות ובינוניות)
הערות: מותאם לתנאי המקום	ריצוף, גינון ונטיעות	עד 1 דונם	פינות ישיבה ורחבות פתוחות
הערות: שילוב בצירי התנועה, לקישור בין מוקדים שכונתיים ועירוניים	מדרכה ומיסעה מרוצפת, שילוב של נטיעה וגינון	רוחב שבילים 5-8 מ'	צירי הולכי רגל ורוכבי אופניים

נושא 14 - היבטים שונים בתכנון

תכנון תחבורה -

מדובר בתהליך דומה לתהליך תכנון עירוני למעט המושגים הספציפיים הקשורים לתחבורה ולמעט שמבוצע ע"י מתכנני תחבורה ולא מתכנני ערים. תכניות מתאר מכינים יחד מתכנני ערים ומתכנני תחבורה.

ולכן במבחן - ישאלו שאלות שהן נקודות מפגש בין העיר לתחבורה.

תהליך תכנון התחבורה -

1. הגדרת הבעיה - במונחים של **גודש** (יותר כלי רכב בדרך ממה שהיא מסוגלת לשאת, פקק), **קיבולת** (כמה כלי רכב הדרך מסוגלת להוביל בזרימה חופשית בלי פקק), **היצע מול ביקוש** (זו הבעיה העיקרית בתכנון תחבורה, ההיצע זה הקיבולת, כמה מכוניות יכולות לנסוע, הביקוש זה כמה מכוניות רוצות לנסוע, יש פקק כשהביקוש עולה על ההיצע, זו הבעיה הבסיסית של התחבורה העירונית - איך עונים על הביקוש. הביקוש תמיד עולה על ההיצע לכן בסביבה העירונית תמיד נגיע לפקק), בעיות סביבתיות

2. קביעת יעדים

3. איסוף נתונים

- נתוני היצע – ביחס לתכנון עירוני, כמה קיבולת של רכבים הדרך מאפשרת לי להעביר, נפחי תנועה, מהירות, עקומת עכבה, תדירות שירותים, פקקים וכו'.
- נתוני ביקוש - טמ"י (טבלת מוצא יעד), הביקוש לנסיעה, כמה נסיעות יש ממקום למקום, ממוצא ליעד במרחב, חילוק אזורי מגורים/תעסוקה בעיר המתארת כמה אנשים מאזור מסוים יוצאים לאזור אחר, כלי פרוגרמטי בתכנון תחבורה. לפי מטרת הנסיעה ואמצעי הנסיעה.

מוצא	יעד	A - מגורים	B - תעסוקה	C - מגורים+מסחר
A - מגורים	-	-	600	200
B - תעסוקה	-	-	-	-
C - מגורים+מסחר	-	-	200	-

טמ"י

-

אם יש 1000 תושבים, מה קורה בין 6:00 ל - 9:00 בבוקר? סופרים אנשים, מכוניות, כך נמצא את הביקוש. בוחנים פיצול נסיעות בין האמצעים השונים - כמה מתוכם נוסעים ברכב פרטי / תחבורה ציבורית / באופניים.

תכנון שימושי הקרקע משפיע לי על מערך העבודה. כביש איילון – נוה, ולכן החלו לצוץ מקומות עבודה ותעסוקה ליד היציאות של איילון ולכן גם מערכת הדרכים משפיעה על היצע של מקומות עבודה ולפיכך משפיע על שינוי מערך הקרקע.

4. **זיהוי אופציות לפתרון** - פיתוח חלופות, כולל חלופת אפס (החלופה באם לא עושים שינוי).

5. קביעת שיטת הערכה וניתוח - מדדים כלכליים, מדדי יעילות, מדדי הצלחה (מספר נוסעים בתחבורה ציבורית, הפחתה בנוסעת רכב) והשפעות חיצוניות (כלכליות, סביבתיות וחברתיות).
6. קבלת החלטה
7. יישום
8. הערכה/ניטור

תכניות ארציות ואחרות הנוגעות לתחבורה

- תמ"א 3: דרכים - מטרתה התווית השלב הראשון של רשת הדרכים במדינה. לתמ"א 86 עדכונים, רובם נקודתיים.
- תמ"א 15: שדות תעופה
- תמ"א 31 א': תחבורה בתכנית כוללנית לקליטת העלייה – תמ"א זו בטלה
- תמ"א 23: מסילות ברזל -
- תמ"א 35: תכנית כוללנית ארצית שמתייחסת לכל
- תמ"א 42 לתחבורה – נמצאת בהכנה, ומשלבת את תמ"א 3 ותמ"א 23.

המטרה של תכנון תחבורה -

הייתה תמיד – נגישות, להניע אנשים מנקודה א לנקודה ב, בעבר זו הייתה המטרה היחידה ורק מהנדסי תחבורה עסקו בשאלה ולא מתכננים, והיום המטרה היא להניע אנשים ומטענים מנקודה א לנקודה ב בעלות החברתית המינימאלית.

בעיית התחבורה העירונית –

- מחיר סביבתי - מפגעים הנוצרים משימוש בכלי רכב כמו זיהום, רעש, בזבוז שטחים.
- מחיר בריאותי - נושא הבטיחות - תאונות דרכים, זיהום.
- מחיר חברתי – לחץ, תאונות דרכים, צדק חברתי - תכנון מוטה כלי רכב - התכנון הפרברי - צפיפות נמוכה – ולכן אין מקום לתחבורה ציבורית, מה שגורם לכך שרק למי שיש כסף כדי לרכוש רכב יכול לגור שם, למי שאין בבעלותו רכב אין את האפשרות לגור בפרבר. בנוסף, גם מקומות העבודה בפרברים הם בצפיפות נמוכה, גם אליהם אין נגישות בתחבורה ציבורית ולכן שוב, למי שאין כלי רכב לא יכול לגור בפרבר. ולא נגיש לתעסוקה ולשירותים מסוגים שונים, וזאת בנוסף למגורים. תכנון מוטה כלי רכב בהכרח פוגע בשכבות החלשות.
- מחיר כלכלי – סלילת כביש, מסילות, בניית רכבת, פקקים, דלק ועוד.
- מחיר לאומי – העובדה שאנו משתמשים בדלק, בנוזין שהוא משאב מתכלה, שמקורו בנפט יוצרת תלות במדינות שמוצאות נפט, וזה מאוד מטריד.

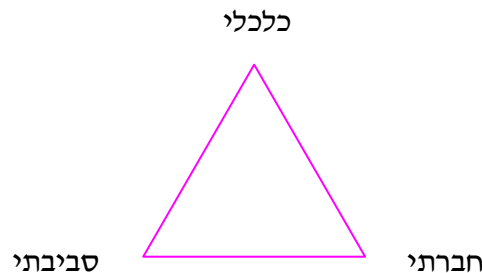
שאלות בתכנון התחבורה

שאלות מורכבות, איך חוסכים שטחים על חניה ועל דרכים? איך חוסכים אנרגיה? איך מפחיתים עלויות סביבתיות, חברתיות, תכנון תחבורה – בכל פעם שמוסיפים נתיב, נוצר ביקוש יותר גדול ממה שהנתיב יכול להכיל. כלל אצבע – העובדה היא שבכל העולם כשרצו להוסיף נתיב נוסף עוד לפני שהסתיימה הבנייה היה הוא פקוק.

איך מתכננים עיר בה נפתרות הבעיות האלו?

נקודת המפגש בין תכנון עיר לתכנון תחבורה –

איך מתכננים עיר בה נפתרות הבעיות האלו? התשובה היא תכנון פיזי המאפשר תחבורה ציבורית - פותרת את בזבוז השטח, הצדק החברתי, מגרשי חניה, פחות זיהום ורעש, פחות עומס וכו'. לכן הגישה התכנונית אומרת שיש לתכנן ערים שהן יותר צפופות, שיש בהם מקום לתחבורה ציבורית, כי התכנון הפרברי יוצר בעיות. יש פה משולש שמערכת השיקולים שלו היא לא רק תחבורה אלא גם כלכלה, סביבה וחברה.



היררכיה של דרכים עירוניות:

1. דרך מקומית (המקום התחתון ביותר בהיררכיה) (בעיקר הולכי רגל)
 - משרתת את שימושי הקרקע שבצידה, בעיקר למגורים (בניה לצורך מגורים/אזור תעסוקה, מה שלידה).
 - קיבולת עד 350 כלי רכב בשעה (=כ"ש=קיבולת) מדובר בקיבולת נמוכה, התכנון הפיזי הוא תכנון מוטה הולכי רגל, כביש בטוח.
 - עיצוב המונע תנועת מעבר -תנועה עוברת, מעבר של אנשים רק לטובת מעבר למגורים, אמצעים המונעים שימוש רחב יותר ומעודדים בטיחות: האטת תנועה, רחוב T. ללא מוצא, רישות.
 - נגישות רכב ישירות למגרשים
 - צמתים בים דרכים מקומיות כל 150-200 מ'.
 - חניה למבקרים
 - ללא תח"צ בד"כ

2. **דרך מאספת** - אליה זורמות הדרכים המקומיות (גם הולכי רגל וגם תחבורה) כמו דרך ראשית של השכונה (דיזנגוף, טאגור):
- משמשת לזרימת התנועה בתוך השכונה בין דרכים מקומיות ומעבר אל השכונה וממנה.
 - לפחות 600 מ' בין צמתים עם דרכים עורקיות (צומת מאיטה את התנועה, ורוצים כמה שיותר כאלו בדרכים המקומיות, בדרך מאספת מאפשרים קצת יותר)
 - צמתים עם דרכים מקומיות 100 – 250 מ' (ובאופן כללי פחות צמתים)
 - לצידיה שימושי קרקע המשרתים את השכונה: מסחר, מוסדות ציבור, דלק ועוד
 - משרתת בחלק המסחרי גם הולכי רגל ולכן מחייבת אמצעי בטיחות, הגבלת מהירות ועוד.
 - מיעוט גישות ישירות למגרשים פרטיים, מגרשי חנייה מרכזיים, חנייה במפרצים הרבה תח"צ (תחבורה ציבורית)
3. **דרך עורקית** - עיקרה הזרמת תנועה ובמהירות – מעבר בין השכונות (הירקון)
- משמשת למעבר בין שכונות או רובעים, בשולי שכונות בלבד
 - שימושי קרקע -לא מגורים ולא יוצרי תנועה
 - אידיאלי – שטחים פתוחים, תעשיות שאינן יוצרות תנועה גדולה ועוד
 - דרכי שירות (שיעצרו שם ולא יאטו בדרך עצמה)
 - הטיפול בהולכי רגל – המטרה היא כמה שיותר כלי רכב והולך הרגל הוא מטרד שהדרך מסכנת אותו לכן יהיה שימוש בגשרים, ובעיקר נייצר הפרדה בין הולכי הרגל לדרך. (מדרכה שלא צמודה לכביש, יוצרים קו שיוצר הפרדה למשל צמחיה) על מנת לשמור על הבטיחות.
 - צמצום נגישות, ללא חניה, צמתים 250 – 500 מ'.
 - חניונים גדולים, כניסה ע"י צמתים
 - נתיבים מיוחדים לתח"צ, אופניים (שיוכלו לרדת מהמכונית ולנסוע באופניים, לרוב הערים תכנית אב לאופניים)
4. **דרך פרברית מהירה** (כביש 2, נתיבי איילון) – אין הולכי רגל או רוכבי אופניים.
- דרך עם נגישות מוגבלת
 - אוטוסטראדה, freeway, motorway
 - דרך דו - מסלולית, רב נתיבית (לפחות 2 בכל כיוון)
 - מחלפים צפופים
 - מהירות תכן גבוהה
5. **דרך שירות** – יציאה מתוך כביש עורכי על מנת שיהיה מעבר (כמו בירקון)

תכנית דרך -

- נגזרת של דרך שאושרה במסדרת תכנית מתאר ארצית לדרכים . הליכי אישורי שונים וקצרים יותר בהשוואה לתכנית מפורטת.
- לא דורשת פרסום ברשומות לעניין התנגדות.
- זמן התנגדות 60 -יום בשטח בנוי 30 ,יום בשטח פתוח.
- תחילת תכנית - במקביל למועד אישור התכנית.

חניה -

מספר מקומות החנייה לכל יעוד קרקע מחושב על בסיס סה"כ שטח עיקרי (ללא שטחי שירות) מבוקש. סה"כ היקף החנייה, עילית או תת קרקעית, גודל מרתף החניה וכיו"ב – יש להם השפעה ישירה על שווי הקרקע. הכשרת מקומות חנייה מהווה מעין "נטל" על היזם מאחר והנ"ל נחשב "הוצאה עודפת".

במגורים: חנייה במתחם המגרש מס' מקומות החניה פונקציה לגודל יח"ד -עד 120 מ"ר ומעל 120 מ"ר.

דרישת הסף: בכל בקשה להיתר בניה או לשימוש במקרקעין (גם שימוש חורג) יש לעמוד בתקן החנייה התקף לאותו שימוש/יעוד בזמן מתן ההיתר.

מסחר: לפי אופי המסחר - שכונתי, עירוני וכיו"ב. לפי היקף השטח.

שטח חניה לרכב פרטי לא מקורה -כ – 15 מ"ר למקום חנייה. שטח חניה לרכב פרטי במרתף- כ - 25 מ"ר למקום חניה (לעמודים של קומת המרתף מחייבים שטח חנייה גדול יותר וגם שטח תמרון רחב יותר).

אלו התקנות, אבל בערים מסוימות יש מדיניות של תקן חניה מופחת -פחות מקומות חניה במרכז העיר ממה שצריך על מנת לעודד תחבורה ציבורית, כי זה יוצר תשלום יקר על כניסה עם כלי רכב.

תקן מקומות חניה (מתוך תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חנייה), התשמ"ג 1983 תיקון

תשס"ד 2004 -

1. מגורים: מחושב לשטח עיקרי בלבד ללא שטחי שירות

שימושי הקרקע	מקום חניה אחד לרכב פרטי
לדירה עד 120 מ"ר	לכל דירה
לדירה מעל 120 מ"ר בבית שיש בו יותר מדירה אחת	לכל 3/4 דירה
לבית בן דירה אחת, מעל 120 מ"ר	לכל 1/2 דירה
למעונות סטודנטים או עולים	לכל 2 דירות או לכל 3חדרי שינה
לבית אבות	לכל 4 חדרי שינה

2. מסחר -

מקום חניה תפעולית	מקום חניה אחד לרכב פרטי	שימוש הקרקע
מקום חניה אחד		
לכל 400 מ"ר	לכל 25 מ"ר	1 לחנויות כלבו או מרכולים, עד 2000 מ"ר
		2 לחנויות אחרות
לכל 500 מ"ר	לכל 30 מ"ר	א. עד 500 מ"ר
לכל 700 מ"ר	לכל 35 מ"ר	ב. עבור תוספת השטח מעל 500 מ"ר ועד 2000 מ"ר
		3 לחנויות מכל הסוגים
לכל 1200 מ"ר	לכל 45 מ"ר	א. תוספת שטח מעל 2000 מ"ר ועד 10,000 מ"ר.
לכל 1500 מ"ר	לכל 50 מ"ר	ב. תוספת שטח מעל 100,00 מ"ר
4 היה שטח לחנויות מכל סוג שהוא, לפי שימוש קרקע, פחות מ 200 מ"ר, לא יחולו הוראות סעיף זה בכל הנוגע לחניה תפעולית.		

קורס תכנון ובנייה – חלק א' – יסודות
ד"ר מיכל מטרני

המשך הטבלאות מתוך חוברת הקורס -

2.4 | היה שטח לחנויות מכל סוג שהוא, לפי שימוש הקרקע, פחות מ-200 מ"ר, לא יחולו הוראות סעיף זה בכל הנוגע לחניה תפעולית

3. משרדים

שימוש הקרקע	מקום חניה אחד לרכב פרטי	מקום חניה תפעולית
3.1 שירותי אשנב (בנק, דואר, משרד גביה)	לכל 30 מ"ר	בהתאם לקביעת הוועדה המקומית
3.2 משרדים אחרים	לכל 40 מ"ר	-

4. בידור

	שימוש הקרקע	מקום חניה אחד לרכב פרטי	מקום חניה תפעולית	
			מקום חניה	מקום חניה
4.1	תיאטרון או אדיתוריום	לכל 5 מושבים או לכל 5 מ"ר של האולם	ליד הכניסה האחורית לבמה	לאוטובוס אחד
4.2	בית קולנוע	לכל 10 מושבים או לכל 10 מ"ר	-	לרכב פרטי
4.3	אולם כינוס (למסיבות או אסיפות)	לכל 10 מושבים או לכל 10 מ"ר	בהתאם לקביעת הוועדה המקומית	לרכב פרטי
4.4	מסעדה, בית קפה או מועדון	לכל 10 מ"ר	לכל 1000 מ"ר, ובלבד שלא יפחת ממקום אחד אם השטח עולה על 300 מ"ר	לרכב פרטי

5. מלונות

בסעיף זה, "מלון" - לרבות מלון דירות, בית הארחה, הוסטל או מוטל.

	שימוש הקרקע	מקום חניה אחד לרכב פרטי	ל-300 חדרים ראשוניים		לחדרים שמעל 300	
			מקום חניה אחד לרכב פרטי	מקום חניה תפעולית	מקום חניה אחד לרכב פרטי	מקום חניה אחד לרכב פרטי
5.1	מלון נופש 4-5 כוכבים כפר נופש	לכל 3 חדרים	לכל 100 חדרים ולפחות מקום אחד ליד שרותי המשק של המלון	לכל 4 חדרים	לכל 50 חדרים ולפחות מקום אחד בכל מלון	לכל 100 חדרים
5.2	מלון עירוני 4-5 כוכבים מלון נופש 1-3 כוכבים	לכל 4 חדרים	-	לכל 5 חדרים	-	-
5.3	מלון עירוני 1-3 כוכבים, אכסניה, פנסיון	לכל 5 חדרים	-	לכל 6 חדרים	-	-

5.4 כל פעילות נוספת בבית מלון, המיועדת לשרת קהל מבחוץ (כגון: אולם המיועד גם לשמחות וכינוסים, חדרי ישיבות, מועדון לילה, בריכת שחיה) תחוייב בהתאם לתקן של אותו שימוש ובהתאם לטבלת שימושי קרקע מעורבים בסעיף 5 לחלק א'.

6. מוסדות חינוך תרבות

שימושי קרקע	מקום חניה אחד לרכב פרטי לכל	חניה תפעולית
6.1 בית ספר יסודי וחטיבת ביניים	לכל 2 כיתות	לכית ספר-ספר אזורי המבוסס על הסעות תלמידים יש להותקין חניה לאוטובוסים- בהתאם לצורך
6.2 בית ספר על יסודי או מקצועי	לכל 1 כיתה	-

קורס תכנון ובנייה – חלק א' – יסודות
ד"ר מיכל מטרני

6.3	אוניברסיטה, בית-ספר גבוה	לכל 5 סטודנטים, 80 או מ"ר שטח רצפות	חניון תפעולי לאוטובוסים בצמוד לתחנת ההסעה, בהתאם למספר הקונים ותדירותם
6.4	בית תרבות או מרכז קהילתי	לכל 10 מטר	-
6.5	ספרייה	לכל 80 מ"ר	-
6.6	מוזיאון או אולם תצוגות	לכל 50 מ"ר	מקום חניה לאוטובוס לכל 500 מ"ר

7. מוסדות בריאות

	שימושי קרקע	מקום חניה אחד לרכב פרטי לכל
7.1	מרפאה שכונתית	לכל 1/2 חדר
7.2	מרפאה אזורית או מרפאה אחרת	לכל 1/3 חדר
7.3	בית חולים, כולל מרפאות חוץ	לכל מיטה

8. תקן חניה לתעשייה ולמלאכה:

	שימושי קרקע	מקום חניה אחד לרכב פרטי	חניה תפעולית מקום חניה אחד למשאית
8.1	מלאכה זעירה	לכל 70 מ"ר ולפחות מקום אחד לכל בית מלאכה	לכל 400 מ"ר
8.2	תעשייה	לכל 100 מ"ר	לכל 500 מ"ר (עד 2,000 מ"ר) לכל 2,000 מ"ר נוספים : מקום אחד
8.3	מבנה אחסנה	לכל 300 מ"ר	לכל 200 מ"ר (עד 1,000 מ"ר) לכל 500 מ"ר נוספים : מקום אחד
8.4	תעשייה עתירת ידע או מכוני מחקר	לכל 40 מ"ר (עד 2000 מ"ר) ומקום אחד לכל 80 מ"ר נוספים	לכל 2,000 מ"ר (עד 2,000 מ"ר) לכל 2,000 מ"ר נוספים : מקום אחד
8.5	מחסנים ששטחם פחות מ-200 מ"ר, אשר צמודים לשימוש מסחרי, יחושבו לצורך חישוב החניה לפי סעיף 2 לחלק זה; במחסנים ששטחם עולה על 200 מ"ר יחושב לפי פסקה 8.3.		

9. מתקני תחבורה

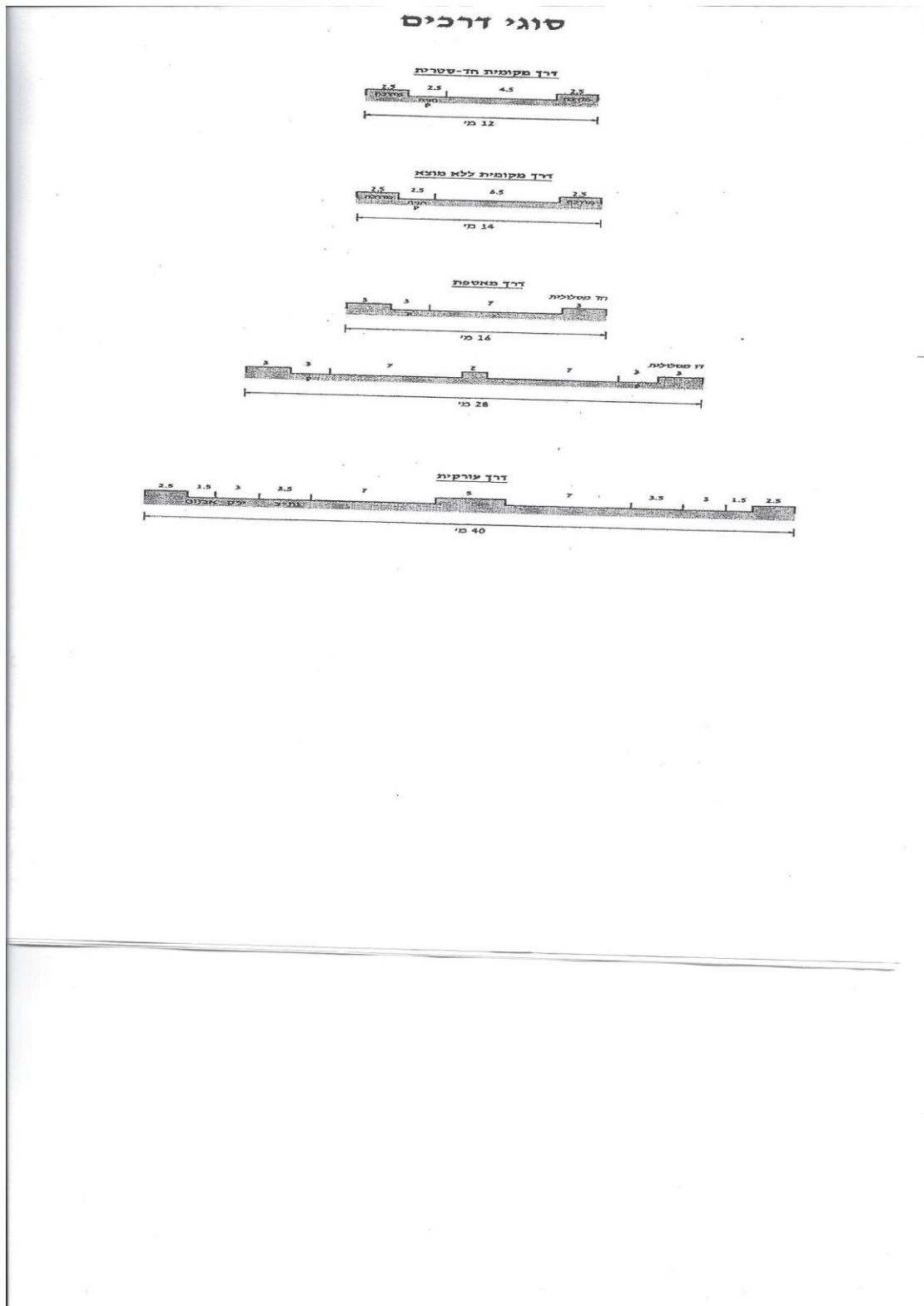
	שימושי קרקע	מקום חניה אחד לרכב	מקום חניה אחד לאוטובוס
9.1	מסעדה או מזנון בתחת תדלוק	לכל 5 מ"ר מהשטח הבנוי העומד לרשות הלקוחות	לכל 20 מ"ר מהשטח הבנוי העומד לרשות הלקוחות
9.2	מוסד (מפעל לשירותי תחזוקה לרכב מכל סוג)	לכל מ"ר של שטח המבנה המיועד לעבודה ייקבעו 3 מ"ר כשטח חניה	

10. מתקני ספורט ושטחים פתוחים

	שימושי קרקע	מקום חניה אחד לרכב פרטי	חניה תפעולית ממקום מקום חניה אחד לאוטובוס
10.1	מתקני ספורט למופעים ציבוריים	לכל 10 מושבים או 10 מ"ר מן השטח המיועד לקהל	לכל 150 מושבים או 150 מ"ר
10.2	מתקני ספורט לשימוש עצמי	לכל 50 מ"ר משטח המגרש	-
10.3	פארק ציבורי בשולי העיר או גן לאומי	לכל 250 מ"ר	לכל 5,000 מ"ר
10.4	בית עלמין	לכל 750 מ"ר	לכל 5,000 מ"ר

קורס תכנון ובנייה – חלק א' – יסודות
ד"ר מיכל מטרני

סוגי דרכים – מתוך חוברת הקורס -



נושא 15 - שיקולים סביבתיים

מדינת ישראל עברה שינוי בהתייחסות שלה לנושא הסביבתי, פעם הסביבה הייתה משאב והיום היא נכס. הנוף הוא היום משאב שצריך לשמור עליו.

הגישה הסביבתית בישראל

- שנות ה 70 - טיפול במפגעים קיימים - אם יש מקום מסוים שיש בו זיהום איך מפחיתים אותו? זו הייתה הראייה, טיפול במפגעים קיימים.
- שנות ה 80 - מניעת מפגעים - למשל מניעת מפעלים מזהמים, לא רק לטפל במפגעים אלא למנוע את קיומם.
- שנות ה 90 - פיתוח בר קיימא - פירוט בהמשך.

קווי יישום של פיתוח בר קיימא

לפיו החשיבה היא ארוכת טווח, משהו שיתקיים לאורך זמן בחשיבה על הדורות הבאים. עקרונות:

- הכרה בזכויות הציבור לנכסים סביבתיים הקיימים במרחב-מים, נוף, אויר נקי, חוף ים וכו'. לפי הגישה הזו לכל אחד צריכה להיות גישה לחופים, זכות לנשום אוויר נקי ועוד.
- השגת יעדים כלכליים של המשק תוך מניעת התדרדרות סביבתית, במטרה לקדם פיתוח שאינו פוגע בבריאות התושבים או סביבתם. מבינים ומכירים בצורך בשיקולים כלכליים.
- ייעול השימוש במשאבי טבע תוך ניצולם המושכל באמצעות שימוש מופחת, שימוש חוזר, מחזור והארכת חיי המוצר או המבנה. מערכת התכנון בישראל עונה על עקרון זה. ע"י עירוב שימושים, מניעת בזבוז הקרקע - תמ"א 35.
- הכרה בערך הכלכלי של השירותים המסופקים לאדם ע"י הסביבה הטבעית (שמורת טבע - נכס סביבתי שיש לו ערך כלכלי מדיד). כל הדברים שלא התייחסו אליהם כי לא היו שווים כסף, המטרה היא להכליל אותם בתחשיב על מנת שכן יתייחסו אליהם.
- הכרה בצדק סביבתי ע"י חלוקת נגישות לסביבה טובה, וחלוקת הנטל הסביבתי בין אזורים גיאוגרפיים ובין קבוצות אוכלוסייה. חלוקת משאבים ומטרדים בין קבוצות האוכלוסייה השונות.

Eis תסקיר השפעה על הסביבה

הגדרה -

מסמך הסוקר את הקשר שבין תכנית מוצעת לבין הסביבה בה היא מיועדת להתבצע, מעריך השפעות צפויות של התכנית על אותה סביבה ומפרט אמצעים הדרושים למניעת השפעות שליליות. התסקיר סוקר את הקשר בין התוכנית והסביבה. תסקיר דומה מאוד לנספח נופי אך הוא אינו כזה (נספח נופי מופיע בעמוד 43 ובתוך חוברת של תמ"א 35 עמוד 16)

תוקפו של התסקיר –

בישראל תסקיר השפעה על הסביבה הוא כלי **סטטוטורי** מחייב, המעוגן בחוק התכנון והבניה ומובנה בתהליך התכנון הסטטוטורי בשני אופנים עיקריים:

- תקנות התכנון והבנייה (תסקירי השפעה על הסביבה) 2003,
- תיקון מס 37 לחוק התכנון והבניה - דרכים ומסילות ברזל - התחיל ב-1994.

מתי נגיש תסקיר?

לא בכל תוכנית, אלא רק בתוכניות בהן מהנדס הוועדה חושב שצריך מבקש מהיזם להכין, או בתת"ל וכמובן בכל תוכניות הדרכים.

הליך –

המהנדס פונה למשרד להגנת הסביבה, המשרד להגנת הסביבה כותב הערות לתסקיר. לכל תסקיר יש הוראות משלו מפני שלכל תוכנית יש בעיות סביבתיות אחרות משלה.

דרישה להכנת תסקיר השפעה על הסביבה עשויה להיכלל בהוראות תכנית מתאר ארצית או

מחוזית-

כשמגוישים תכנית לוועדה המקומית, לפני הפקדה, צריך לעשות תסקיר השפעה על הסביבה. הוועדה המקומית פונה למשרד לאיכות הסביבה המקומי, שנותן הנחיות לביצוע התסקיר וכותב את הוראות והנחיות התסקיר, נטל ההכנה של התסקיר הוא על היזם לפי ההוראות וההנחיות של המשרד לאיכות הסביבה.

היזם מחויב לקחת איש מקצוע, מומחה סביבתי, שמכין את התסקיר עבור היזם שמגיש אותו לוועדה המקומית. המשרד לאיכות הסביבה מקבל את התסקיר, בוחן אותו והאם מכיל בו השפעות סביבתיות והוראות המונעות את ההשפעות הללו, מחליט אילו הערות יש ליישם ומעביר ליוזם במידה ויש שינויים. אם לא אושר - היזם צריך לעשות מקצה שיפורים, היזם צריך לבצע את השינויים על מנת למנוע את ההשפעות השליליות. אם אין שינויים, המשרד לאיכות הסביבה יאשר את התסקיר ויעבירו לוועדה המקומית שתדון בו, בשינויים שצריך לעשות על מנת למנוע השפעות שליליות.

הביקורת על כך היא שהיזם בעצם מגיש את השינויים שהוא צריך לעשות, המענה לכך הוא שהמשרד לאיכות הסביבה בוחן את התסקיר והרבה פעמים דוחה אותו ולא מקל בנושא.

עקרונות בנייה ירוקה –

אבני היסוד של הבנייה הירוקה –

- שימור משאבים טבעיים
- הקטנת הפגיעה בסביבה

- הגדלת היעילות האנרגטית של הבית
 - שיפור איכות האוויר (בתוך הבית ומחוצה לו)
- להשגת מטרות אלה, נעשה שימוש במספר אסטרטגיות כדלהלן:
- בידוד תרמי יעיל של הגג, הקירות והחלונות
 - ניצול מסה תרמית ובידוד תרמי לחיסכון באנרגיה לצורך חימום או קירור.
 - תכנון יעיל וחסכוני של השטח בבית וניצולו
 - שימוש בחומרי בנייה מקומיים, ממוחזרים או מתכלים, שייצורם דורש מעט אנרגיה, בעלי תוחלת חיים ארוכה ושאינם פולטים גזים רעילים.
 - נרצה לבצע ולתכנן ברחוב תכנון ירוק – חרחור נגר עילי, חיסכון באנרגיה, תאורה סולארית, מיקום של מטרדים בהתאם לכיוון הרוח, אנרגיה סולארית, הצללות יעילות.

תכניות ארציות שעיקר עניינן הוא שימור משאב או סביבה-

תמיד לרשום תמ"א 35, תמ"א 22 מאוד

- תמ"א 8 - שמורות טבע, גנים לאומיים ושמורות נוף. המטרה -ייעוד שטחים לשימור הטבע והנוף, ומשאבי נופש ותיירות.
- תמ"א 22 - ליער וייעור. המטרה -ייעוד שטחים ליערות נטועים וחורש טבעי, שימור משאבי נופש ותיירות.
- תמ"א 11 - איגום, החדרה וניצול מים עיליים. המטרה -ייעוד שטחים לתפיסת מי שיטפונות -שימור מים.
- תמ"א 13 (חופים) :
 - תמ"א 13 חלק א' - חוף הים התיכון. המטרה -קביעת שימושי הקרקע ברצועת החוף, ובין היתר שימור משאבי הטבע, הנוף הנופש והחופים. מתכנית זו נגזרו תכניות חלקיות ושינויים, למשל העברת צנרת, טיפול בקטעי חוף ספציפיים.
 - תמ"א 13 - מרחב הכנרת וחופיה. המטרה -קביעת ייעודי הקרקע ברצועת חוף הכנרת ומגבלות פיתוח באגן ההיקוות לשם שמירה על איכות מי הכנרת.
 - תמ"א 13 - חופי מפרץ אילת
- תמ"א 14- לשטחי כרייה וחציבה. המטרה -ייעוד שטחים לכרייה וחציבה של חומרי גלם למשל הסלילה והבנייה -שימור משאב המחצבים. לתכנית יש תכניות חלקיות רבות לפי אזורים.
- תמ"א 21 - אחרי מלחמת העצמאות. המטרה -שימור, שחזור, שיקום אתרים.
- תמ"א 22 – מגדירה את כל שטחי היער של ישראל – תמ"א חשובה. קק"ל צריכה להכין תוכניות ליערות (דרכים, מתקנים...)

תכניות ארציות שיש להן נגיעה משמעותית בבעיה סביבתית:

- תמ"א 16 - סילוק אשפה - מטרתה לקבוע אתרים מתאימים מבחינה סביבתית וכלכלית לסילוק אשפה במדינה. לתכנית זו תכניות חלקיות לאזורים שונים בארץ.

- תמ"א 34 ב' - למשק המים (ביוב). המטרה – שמירת התשתיות העיקריות של משק המים וטיפול בבעיית השפכים למניעת המשך הפגיעה באקוויפרים ובשטחים רגישים מבחינה הידרולוגית.
- תמ"א 34 ב' (3) - לניקוז נחלים
- תמ"א 12 - מפעלי תיירות ושטחי נופש. המטרה - קביעת תפוסת ייעודי הקרקע התיירותיים, תוך שמירה על ערכי נוף וטבע ואתרים היסטוריים וארכיאולוגיים.
- תמ"א 10 - לתחנות כוח ורשת חשמל. מטרתה - מניעת מטרדים וזיהומים בכלל, אך בעיקר הסדרת נושא איכות האוויר. לתכנית יש תכניות חלקיות רבות לאתרים ספציפיים.
- תמ"א 37 - לגז טבעי. המטרה - הגדלת מגוון מקורות האנרגיה, הסדרת מערכת הולכה וחלוקה של גז טבעי, שבין היתר יקטין באופן משמעותי את רמת פליטות המזהמים לאוויר. נגזרות ממנה תכניות מתאר ארציות חלקיות ברמה מפורטת שמטפלות בחלקים מהרשת הימית והיבשתית.
- תמ"א 32 - למשק הגפ"ם (גז פחמימני מעובה). המטרה - לייעד אתרים למערכות אחסון מרכזיות ולמערכות הובלה וחלוקה ראשיות לגפ"ם, ולפתור את הבעיות הסביבתיות בטיחותיות החמורות בחוות הגפ"ם בקריית אתא ובפי-גלילות.
- תמ"א 18 - לתחנות תדלוק. המטרה - קביעת קריטריונים תחבורתיים וסביבתיים להקמת תחנות תדלוק.
- תמ"א 36 חלק א' - תקני שידור קטנים וזעירים. מטרה - קביעת הנחיות להקמת מתקני שידור קטנים (בעיקר אנטנות שידור לסלולארי), תוך מניעת מפגעי קרינה ומזעור הפגיעה באיכות הסביבה והנוף.
- תמ"א 36 חלק ב' - למתקני שידור גדולים.
- תמ"א 38 - לחיזוק מבנים קיימה מפני רעידות אדמה.

נושא 16 - שיקולים שמאיימים בהכנת תכנית מתאר:

1. הפקעות

הזכות להפקיע

הוועדה המקומית רשאית להפקיע כל קרקע אשר נועדה בתוכנית מתאר מאושרת לצורכי ציבור.

צורכי ציבור

דרכים, גנים, שטחי נופש או ספורט, שמורת-טבע, עתיקות, שטחי חנייה, שדות תעופה, נמלים, מזחים, תחנת רכבת, תחנת אוטובוס, שווקים, בתי מטבחים, בתי קברות, מבנים לצורכי חינוך, דת ותרבות, מוסדות קהילתיים, בתי חולים, מרפאות, מקלטים, מתקני תשתיות ועוד, וכן כל מטרה שאישר שר הפנים לעניין זה...

שיעור ההפקעות

- השטח המרבי המותר להפקעה ללא תשלום פיצויים הנו עד 40% משטח החלקה. למעט ייעודי קרקע מסוימים אשר לגביהם תשלם הוועדה פיצויים מלאים.
- בחישוב השטח המופקע במקרים בהם יפחת שוויה של יתרת החלקה.
- לא ישולמו פיצויים עבור מבנים או דברים אחרים המחוברים לקרקע, אם בוצעו תוך הפרת חוק התכנון והבנייה.

שיקולים שמאיימים

1. הבחנה בין השלב התכנוני (שינוי ייעוד) לשלב הקנייני (רכישה)
 2. מה סוג הזכות המופקעת (בעלות, חזקה, שימוש).
 3. תשלום עבור מחוברים שקיימים לפי דין (סעיף 190 א (3))
 4. מה מותר להפקיע – סעיף 188
 5. מה מותר להפקיע בתמורה/ללא תמורה (הרשימה הגדולה -סעיף 190)
- האם המטרה מנויה בסעיף 188? אם כן מותר להפקיע, אם לא – לא ניתן להפקיע ללא קשר לתשלום תמורה
 - האם המטרה מופיעה בסעיף 190? והאם שיעור ההפקעה מעל/מתחת ל – 40%?
6. חובת הפקעת חלקה בשלמות (סעיף 190 א' (1))
 7. האם המטרה ראויה? (החלופה: מימוש עצמי)

פיצויים (חוק - פרק ט', סעיפים 197-202)

1. תביעת פיצויים לאור פגיעה במקרקעין

- בעל מקרקעין או בעל זכות בהם, אשר נמצאים בתחום תכנית או גובלים בתכנית אשר גרמה לפגיעה במקרקעין, רשאי בתוך 3 שנים מיום אישור התכנית, להגיש תביעה לפיצויים כנגד הוועדה המקומית לתכנון ולבניה.
- על מנת לזכות בפיצויים על התובע להוכיח שהפגיעה במקרקעין עוברת את גבול הסביר.
- הוועדה המקומית יכולה להחליט אם לקבל את התביעה או לדחות אותה, ואם החליטה לקבלה - מהו הסכום המוצע לפיצויים.

- במקרה של דחיית התביעה או חלקה, רשאי התובע לערור בפני ועדת הערר תוך 30 ימים מיום קבלת החלטת הוועדה המקומית.
- כשהמחלוקת היא שיעור סכום הפיצויים, תמנה ועדת ערר שמאי מכריע.
- על החלטת השמאי המכריע, שני הצדדים יכולים לערור בפני ועדת הערר.
- ועדת הערר תקבל החלטה לאחר שתיתן הזדמנות לצדדים לטעון בפניה.
- על החלטת ועדת הערר ניתן לערער לבית המשפט המחוזי בנקודה משפטית בלבד.

2. פיצויים לפי סעיף 197 –

הם עבור פגיעה מכוח תכנית שלא בדרך הפקעה. (פגיעה שהיא לא הפקעה). סוגי פגיעה – ישירה ועקיפה.

- דוגמאות לפגיעה ישירה:
פגיעה בזכויות מוקנות מכוח תב"ע מאושרת - צמצום אחוזי בנייה, שינוי לייעוד נחות יותר, הגבלת הוצאת היתרי בניה (תנאים שלא היו מקודם).
- דוגמאות לפגיעה עקיפה:
תופעות לוואי כגון רעש, זיהום אוויר, הצללה, סנוור, פגיעה בפרטיות, הגדלת צפיפות ועוד.

סוגיות בהפקעות ופיצויים לפי סעיף 197 -

מתי תבחר הרשות כי תשיג את שטחי הציבור שבתכנית בדרך של **הפקעה** ומתי בדרך של **הפרשה**?

- הקרקע הרלוונטית לעניין הפקעה ופיצוי 197 היא מקרקעין **בתחום התכנית** או **הגובלים עימה**. (בסעיף 197 - סוגיית "גובל"/"השקה מופרדת" פס"ד ויטנר, פס"ד בלוך).
- מי רשאי לתבוע?
 - בהפקעה - בעלים, שוכר, בעל משכנתא, בעל זיקת הנאה או זכות קדימה, דייר מוגן (בעלי זכויות לפי חוק המקרקעין), בר רשות (מכוח הפסיקה).
 - ב 197 (פגיעה שלא בהפקעה) - מי שביום תחילת התכנית היה בעל מקרקעין או בעל זכות בהם (בעלים רשום או חוכר, דייר מוגן).
- מכוח איזה תכנית ניתן לתבוע? (מפורטת/מתאר/תמ"א? השאלה: האם ניתן לזהות את הפגיעה/ההפקעה).
- את מי תובעים? מי משלם? (מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית. סוגיות כתב השיפוי).
- פגיעה בתכונות הקרקעיות לעומת פגיעה כלכלית בבעלים
- התיישנות בעניין סעיף 197 (3 שנים או הארכה באישור שר הפנים)

2. חלוקה חדשה (פרצלציה) חוק-סימן ז', סעיפים 121-134

ביטול החלוקות הקיימות במסגרת הכנת תכנית מתאר וחלוקה מחדש של השטח למגרשים התואמים את התכנון המוצע. כל בעל זכויות בתחום התכנית זוכה להקצאה של מגרש חדש. הבעלות במגרש החדש אינה בהכרח זהה לבעלות במגרש המקורי. פעולה זו יכולה להיעשות בהסכמה של הבעלים הכלולים בתחום התכנית או שלא בהסכמה. במקרה שאין הסכמה של כולם יחולו הכללים הבאים:

- כל מגרש חדש שיוקצה יהיה קרוב ככול האפשר למקום בו היה מגרשו הקודם של מקבל ההקצאה.
- שוויו של מגרש חדש שיוקצה, ביחס לשווים של סך כל המגרשים החדשים שנוצרו ע"י החלוקה יהיה ככול האפשר כשווי המגרש הקודם של מקבל ההקצאה ביחס לשווים של סך המגרשים הקודמים.
- במידה ואין אפשרות לשמור על מלוא היחסיות יקבל מקבל ההקצאה ששווי מגרשו נמוך יחסית למגרשו הקודם, תשלום הפרש מהוועדה המקומית, ואילו מקבל הקצאה ששווי מגרשו גבוה יחסית למגרשו הקודם, ישלם את ההפרש לוועדה המקומית.

לכל תכנית מתאר מקומית או מפורטת אשר כוללת **איחוד וחלוקה** מחדש מצורף **לוח הקצאות וטבלת איזון**. הלוח מציג את המגרשים הקיימים, ואת שווים היחסי, וכן את רשימת המגרשים המוקצים עפ"י התכנית החדשה ואת שווים היחסי. טבלת האיזון מפרטת את הסכומים של בעלי המגרשים לשלם לוועדה המקומית או לקבל ממנה.

נושא 17 - התחדשות עירונית

ההתחדשות העירונית היא אחד מיעדיה המרכזית של מדיניות התכנון בישראל. נוכח המגמה של המשך הצטופפות מרבית האוכלוסיה בארץ בערים, והרצון של שמירה על השטחים הפתוחים, גובר הצורך בחידוש מתמיד של מלאי הבינוי הקיים בערים. בהתאם לזאת, נקבע החידוש העירוני כאחד מיעדיה הראשיים של תמ"א 35 והוראות בהתאם נקבעו בתמ"א 35 ובתוכניות רבות נוספות, ברמה הארצית והמחוזית.

שימוש באזורים –

מרכזי ערים שהתדרדרו כי כולם עזבו לפרברים, ויש רצון לייעל אותם. לפי משרד הבינוי והשיכון תהליך של חידוש המרקם העירוני וזאת באמצעות תוספת אחוזי בנייה. זה יכול לקרות באופן טבעי - אזור מבוגר שמתדרדר, מחירים יורדים ומגיעים צעירים, יזמים שמשקיעים.

גיטרפיקציה – תהליך שקורה כשערכי הנדל"ן עולים מאוד מהר, הדיירים שכבר גרים, נדחקים החוצה קונים אותם בזול וכעת הם אינם מסוגלים לרכוש באזור הזה משום שהפך ליקר. זהו תהליך טבעי שהמתכננים לא אוהבים כי אין כאן צדק חברתי.

פעולות למימוש מדיניות ההתחדשות העירונית –

- מסלולי פינוי בינוי ועיבוי (תמריצים לבעלי הקרקע)
 - פינוי בינוי – התחדשות המלאי הבנוי, ומניעת התדרדרות פיזית וחברתית של השכונות.
 - עיבוי – הגדלת ניצול הקרקע באמצעות תוספת בנייה באזורים מבונים, ללא צורך בהריסת מבנים קיימים, אם כתוספת קומות ואם כבניית אגפים חדשים(מגורים בלבד).
- חידוש מרכזי מסחר עירוניים – רחובות מסחריים אשר ננטשו לטובת הקניונים – משרד הפנים.
- קידום שימור מבנים ואתרים
- חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה (תמ"א 38)
- תמ"א 40 – תוספת מיגון לבתי המגורים (ממ"דים) וניצול המרחב התת קרקעי - תמ"א שנמצאת בהכנה למרחב התת קרקעי ולמיגון. איך אפשר לבנות לעומק (ההיפך מהבנייה לגובה), העברת קווי תשתית לדוגמה ממ"דים – מיגון – חלק גדול מהמיגון הוא בתת הקרקע ולכן התחברו ונמצאים בתוך תמ"א אחת.
- קיימות עירונית – כל אותן תוכניות שהן תוכניות שדואגות לניצול יעיל של הקרקע, של חומרי בנייה, עירוב שימושים, בנייה ירוקה.
- דיור בר השגה (הגירה לערים), דיור בהישג יד ועוד.

נושא 18 - וועדות דיור לאומיות – וד"ל

ועדה לדיור לאומי – וד"ל – חוק הליכי התכנון והבנייה להאצת הבנייה למגורים (הוראת שעה) התשע"א – 2011.

הוועדה עוסקת באישור של תוכניות לדיור לאומי – שכונות מגורים בנות 200 יחידות דיור לפחות, שיש בהן דירות קטנות וגדולות, כך שיש בהן מענה למגוון צרכי מגורים. בעקבות הבנת ממשלת ישראל כי יש מחסור במלאי דירות, הוקמה הוד"ל שתפקידה לאשר בנייה. הוועדה היא ברמה מחוזית ולפיה ניתן להוציא התר בנייה – זהו תהליך עוקף. חברים בוועדה –

- | | | |
|--------------------|---|---|
| האוריינטציה – לאשר | } | • נציגים של ממשלת ישראל הנוגעים בנושא |
| תוכניות | | • נציג הגופים הציבוריים העוסקים באיכות הסביבה |
| | | • נציג הארגונים המקצועיים בתחומי התכנון והבנייה |
| | | • יו"ר הוועדה יהיה יו"ר הוועדה המחוזית או עובד של משרד הפנים. |

- ❖ מדובר בתוכניות גדולות יחסית כשלפחות 80% מהשטח הוא על קרקע של מנהל – כך יהיה לי יותר קל לנהל זאת וליישם זאת. במגזר הלא יהודי לא ניתן לאפשר אלא רק מעל 100 יח"ד שלפחות 80% מהקרקע בהסכמת בעלי הקרקע. וזה כי אין שם קרקעות מנהל. וזאת בכדי להגביר את סיכויי היישום. ניתן להתנגד להן.
- ❖ הוועדות לדיור לאומי יפעלו בהוראת שעה במשך 18 חודשים.
- ❖ הגשת תוכניות לאישור הוועדה היא בסמכות משרדי הממשלה, ממ"י, הוועדות המחוזיות לתכנון ובנייה, הוועדות המקומיות לתכנון ולבנייה ורשויות מקומיות.
- ❖ התוכניות יכללו גם בנייתן של דירות להשכרה, לתקופת שכירות של 10 שנים לפחות.
- ❖ מדובר בדיון מהיר – לאחר 30 יום יש לאשר. יש דרישה מהוועדה לעבוד מאוד מהר.
- ❖ יתרונות – אמור להגדיל את מאגר הדיור
- ❖ חסרונות – עלולות שלא להתחשב בשיקולים ארוכי הטווח הסביבתיים.

תרגול בחינות

מילים חשובות -

- מדעי, אובייקטיבי – גישה רציונאלית כוללת (עמוד 9)
- אינטרסים – גישות פרוגרסיביות (עמוד 13)
- אסטרטגי, חולשות, חוזקות חוזקות, חולשות, הזדמנויות ואיומים, חזון – תמונת יעד, עסקי – swot (עמוד 11)
- תמ"א 35 -
 - כשואלים איזו תמ"א, תמיד להזכיר את תמ"א 35
 - לא לשכוח שהתמ"א מגבילה קפיצות בבנייה – יש צורך ברצף
 - לפי תמ"א 35 הצפיפות המותרת היא 12

טיפים -

- תמיד לקחת את המונח המרכזי בתשובה ולהסביר אותו.
- לחפש את מילות המפתח בשאלה
- בשאלות חישוביות לרוב כל הנתונים דרושים לטובת חישוב התשובה, לעומת זאת בשאלות המילוליות יש לעיתים הרבה נתונים מיותרים.
- בשאלות מספריות אם מופיע תאריך יש לו סיבה, כל תאריך שמופיע אומר שזו שאלה על הקלה: 1.8.89 כל התוכניות שהופקדו לפני תאריך זה ניתן לקבל בהן הקלה באחוזי הבנייה (11%), אך אם התוכנית הופקדה לאחר תאריך זה, לא ניתן בשום אופן לקבל הקלה באחוזי הבנייה (עמוד 36)

חישובים -

- חישוב צפיפות ברוטו – מספר יח"ד לחלק לשטח התוכנית (השכונה) בדונם.
- חישוב צפיפות נטו – מספר יח"ד לחלק לשטח המגורים בדונם
- חישוב אחוזי הבנייה –
 - אם יש תוכנית מוצעת ותוכנית קיימת – אחשב כך: השטח הקיים כיום חלקי השטח המוצע בתוכנית החדשה (לשים לב שהשטח המוצע הוא למגורים)
 - שטח בנייה חלקי גודל המגרש במ"ר * 100
 - בניין ספציפי - תכסית לקומה כפול מספר הקומות
- חישוב שטח ברוטו – שטח בנייה מרבי למגורים לחלק למספר יחידות הדיור
- חישוב שטח בנייה מרבי למגורים –
 - אחוזי הבנייה לעיקרי + אחוזי הבנייה לשירות * שטח המגורים במ"ר.
 - אחוז הבנייה הכולל * שטח המגרש במ"ר = שטח בנייה באופן כללי
- שטח ממוצע למגורים - שטח למגורים לחלק למספר החלקות
- חישוב מספר נפשות גודל השכונה – מספר יחידות הדיור כפול ממוצע הנפשות ליח"ד
- חישוב יח"ד – שטח המגרש המקורי לפני הפקעות וקוי בניין כפול מספר יח"ד בדונם

חישוב תכסית –

- לקומה - שטח קווי בניין (שטח מקסימאלי לקומה) לחלק לשטח המגרש
- שטח קווי בניין לחלק למס' יחידות דיור

חישוב שטח כל יח"ד – שטח בנוי במ"ר לחלק למספר יחידות דיור

חישוב שטח מגרש – אורך המגרש כפול רוחב המגרש

חישוב מספר מקומות חנייה – מספר מקומות חנייה לדירה * מספר יחידות הדיור

הקצאת שצ"פ לתושב – שטח השצ"פים בתוכנית במ"ר לחלק לגודל אוכלוסיית השכונה