

תכנון ובניה חלק א' יסודות התכנון העירוני

היבטים שונים בתכנון

תכנון חברתי



שיקולים חברתיים בתכנון

- צמצום פערים
- שוויון הזדמנויות
- פיתוח קהילתי
- שילוב מרחבי בין קבוצות.
- מעמד כלכלי
- גיל
- מגדר
- דת
- רקע לאומי ותרבותי.



תכנון חברתי



השוואה בין מעמד הנושא הסביבתי והנושא החברתי במערכת התכנון המרחבי:
(ע"פ ארזה צ'רצ'מן ואמילי סילברמן)

חברתי	איכות הסביבה	
משרד ממשלתי	המשרד להגנת הסביבה מיוצג בוועדות תכנון	משרד הרווחה והשירותים החברתיים אינו משתתף בוועדות תכנון
ארגונים לא ממשלתיים	ארגוני סביבה מתמנים כנציגים בוועדות תכנון וגם מגישים התנגדויות	ארגונים חברתיים אינם מיוצגים בוועדות תכנון
אנשי מקצוע	היועץ הסביבתי הוא חלק אינטגרלי בצוותי תכנון, לעתים מייעץ למוסדות תכנון	היועץ החברתי לרוב אינו משולב בצוותי תכנון, ואינו מייעץ למוסדות התכנון
מסמכי תכנון	תסקיר השפעה סביבתית	אין חובת הכנה של תסקיר השפעה חברתית או קהילתית



תכנון חברתי

שיטות לשילוב אלמנטים חברתיים בתכנון

1. שילוב משרד הרווחה והשירותים החברתיים במוסדות התכנון.
2. שיכלול תפקיד היועץ החברתי/המתכנן החברתי.
3. הגברת מעורבות החברה האזרחית בתהליך התכנון.
4. מעורבות הציבור.
5. כלים להערכת הטמעת השיקולים החברתיים.





תסקיר השפעה על הסביבה

מסמך הסוקר את הקשר שבין תכנית מוצעת לבין הסביבה שבה היא מיועדת להתבצע. נועד להביא את המידע הנדרש על מנת לגבש דעה מושכלת ומבוססת ידע לגבי ניצול משאבי הטבע. תסקיר יוגש ע"פ תקנות התכנון והבניה (תסקירי השפעה על הסביבה), התשס"ג-2003.





תסקיר השפעה על הסביבה

חובת הגשת תסקיר:

סעיף 2 לתקנות תסקירי השפעה על הסביבה.

- א- תכנית העוסקת בנושאים הבאים: תחנת כוח, שדה תעופה, נמל, מעגנה, בית זיקוק, אתר לטיפול או לסילוק פסולת מסוכנת, ייבוש שטחים.
- ב- תכנית, שלדעת מוסד התכנון, יש בביצועה כדי לגרום להשפעה ניכרת על הסביבה.
- ג- בתוכניות בהן מהנדס הוועדה חושב שצריך.





תסקיר השפעה על הסביבה

תוכן התסקיר:

- **פרק א** - תיאור הסביבה אליה מתייחסת התוכנית המוצעת, לפני ביצועה.
- **פרק ב** - פירוט הסיבות לעדיפות המיקום המוצע של התוכנית והפעילות הנובעת מביצועה.
- **פרק ג** - תיאור הפעילות הנובעת מביצועה של התוכנית המוצעת.
- **פרק ד** - פירוט והערכה של ההשפעות על איכות הסביבה הצפויות, או החזויות, כתוצאה מביצוע התוכנית ומהפעילויות הנובעות מביצועה, תיאור האמצעים הדרושים למניעת השפעות שליליות מביצוע התוכנית.
- **פרק ה** - גיבוש ממצאים והמלצות להוראות התוכנית.

נהוג להבחין בין שני סוגים עיקריים של תסקירי השפעה על הסביבה :

1. תסקירי מאקרו - לבחינת היתכנות עקרונית של הפרויקט
2. תסקירי מיקרו - לבחינת פרטים טכניים מקומיים, כמו: תוואי, אלמנטים נופיים וכו'.



תכנון תחבורתי

מטרת תכנון התחבורה היא נגישות.
היכולת לנוע בי שתי נקודות, במינימום עלויות כלכליות וחברתיות.



היבטים בתכנון תחבורה

- סביבתיים
- בריאותיים
- חברתיים
- כלכליים
- לאומיים

תכנון תחבורתי

מדרג רשת הדרכים הארצית (ע"פ מנהל התכנון):

- **דרך** - כל דרך הכלולה ברשת הדרכים הארצית, אם אין כוונה אחרת משתמעת בין שהיא קיימת ובין שהיא מוצעת.
- **דרך מהירה** - דרך המקשרת בין מוקדי פעילות היוצרים נפחי תנועה גדולים, ומרכזים תנועה מדרכים ראשיות ואזוריות. לדוגמה, דרך מס' 1 (ת"א - ירושלים), דרך מס' 2 (ת"א - חיפה - כביש החוף).
- **דרך פרברית מהירה** - דרך העוברת באזורים מטרופוליניים, מחלקת נפחי תנועה גדולים בתוך המטרופולין ומתחברת לרשת הדרכים הארצית. (לדוגמה דרך מס' 22 (עוקף קריות), דרך מס' 431 (בין מודיעין לראשון לציון)).
- **דרך ראשית** - דרך המקשרת בין אזורים שונים בארץ ואוספת תנועה מדרכים ראשיות אחרות, ומדרכים אזוריות ומקומיות. לדוגמה דרך מס' 31 (בין להבים לערד).
- **דרך אזורית** - דרך המקשרת בין יישובים באזור אחד או יותר ואוספת תנועה מדרכים מקומיות. לדוגמה דרך מס' 652 (מקשרת בין זיכרון יעקב, בנימינה ופרדס חנה-כרכור).
- **דרך מקומית** - חלק ממערכת הדרכים הכללית, אינה מהווה חלק מרשת הדרכים הארצית.



תכנון תחבורתי



מדיניות התחבורה בישראל

שפלת החוף תיבנה בצורה ריכוזית, תוך צפיפות תעסוקה גבוהה וצפיפות מגורים בינונית תוך השארת שטחים ירוקים ושטחים פתוחים.

בארבעת הריכוזים המטרופוליטניים ייבנו מערכות הסעת המונים שיתבססו על מערכות הסעה מסילתית ואוטובוסים.

התייחסות לפיתוח מרכזי עסקים ומגורים צפופים במרחקי הליכה מתחנות קווי הסעת המונים.

כולו יתבסס שלד מערכות התחבורה על רשת מסילות רכבות משולב ומתואם במישור החוף במערכת (בין עירונית, מטרופולינית, הפרברית).

רשת הדרכים של ישראל תתבסס על תמ"א 3, שבה יהיה כביש מהיר אחד עיקרי בכיוון צפון-דרום ("כביש חוצה ישראל") וכבישים מהירים נוספים שרמתם ההנדסית נמוכה יותר.

הרכב הפרטי ישמש בעיקר לנסיעות פריפריאליות ולנסיעות ביישובים מרוחקים.

היקף השימוש ברכב פרטי יבוקר לגובה מגבלת הקיבולת של תשתיות הדרכים, החניה והקיבולת הסביבתית באמצעים של ניהול הביקוש (תעריפי חניה ו/או והיטלי גודש בדרכים).

המשאית תהיה כלי התחבורה העיקרי להובלת המטענים הפנים ארצית.

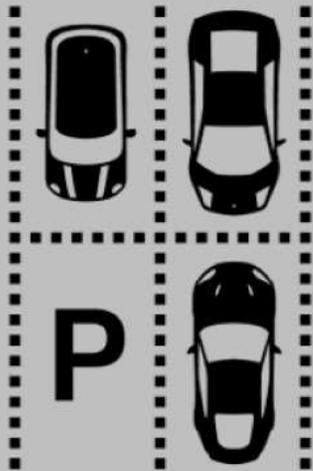
משרד התחבורה יגרום לכך שיוכנסו לשימוש מנועים יעילים יותר, כלי רכב קטנים וקלים, ואנרגיית הנעה אחרת, כגון חשמל.

תכנון תחבורתי

תקן חניה

בשנת 2016 יצא תיקון לתקנות המקוריות מ-2002.

מטרתו לצמצם את הגודש בכבישים ועידוד השימוש בתחבורה ציבורית. בנוסף, קיימת התייחסות לצפיפות החניה לאורך שעות היום. כלומר, ניתן לחסוך במקומות חניה במגרש מסויים אם יש בו שימושים מעורבים.



תקן חניה

מקומות חניה למגורים

יישוב בלא מתע"ן	יישוב עם מתע"ן			שימוש הקרקע	
	אזור ג'	אזור ב'	אזור א'		
2 מקומות חניה לכלל יח"ד (מספר מזערי)	1 עד 2 מקומות חניה לכלל יח"ד (מספר טווח)			מגורים במבנה צמוד קרקע (בודד או דו-משפחתי)	1.1
1 עד 2 מקומות חניה לכלל יח"ד (מספר טווח)	1 עד 1.5 מקומות חניה לכלל יח"ד (מספר טווח)	0.5 עד 1 מקומות חניה לכלל יח"ד (מספר טווח)	1 עד 0.5 מקומות חניה לכלל יח"ד (מספר טווח)	בניין למגורים הכולל יותר משתי יח"ד שלהן כניסה משותפת או חדר מדרגות משותף	1.2
0.5 עד 1.5 מקומות חניה לכלל יח"ד (מספר טווח)	0 עד 1.5 מקומות חניה לכלל יח"ד (מספר טווח)	0 עד 1 מקומות חניה לכלל יח"ד (מספר טווח)	1 עד 0 מקומות חניה לכלל יח"ד (מספר טווח)	בניין למגורים הכולל יותר משתי יח"ד שלהן כניסה משותפת או חדר מדרגות משותף וכל הדירות בו הן דירות קטנות	1.3
1 מקום חניה לכלל 4 עד 8 יח"ד (מספר טווח)	1 מקום חניה לכלל 5 עד 10 יח"ד (מספר טווח)	1 מקום חניה לכלל 10 עד 20 יח"ד (מספר טווח)	1 מקום חניה לכלל 10 עד 20 יח"ד (מספר טווח)	בית אבות ודיור מוגן	1.4
1 עד 5 מקומות חניה לכלל 10 מיטות (מספר טווח)	1 מקום חניה עד 5 לכל 20 מיטות (מספר טווח)	1 מקום חניה לכלל 10 מיטות (מספר רבי)	1 מקום חניה לכלל 20 מיטות (מספר רבי)	מעונות סטודנטים	1.5

תקן חניה

מקומות חניה למסחר

יישוב עם מתע"ן			שימוש הקרקע	
אזור ג'	אזור ב'	אזור א'		
1 מקום חניה לכל 25 מ"ר עד 50 מ"ר (מספר טווח)	1 מקום חניה לכל 30 (מספר מרבי)	1 מקום חניה לכל 50 מ"ר (מספר מרבי)	חנויות מכל הסוגים עד 2,000 מ"ר, כולל חזית מסחרית (במצטבר)	2.1
1 מקום חניה לכל 45 מ"ר עד 100 מ"ר (מספר טווח)	1 מקום חניה לכל 50 (מספר מרבי)	1 מקום חניה לכל 100 מ"ר (מספר מרבי)	בעבור תוספת שטח מסחר כללי מ-2,000 מ"ר עד 10,000 מ"ר	2.2
1 מקום חניה לכל 50 מ"ר עד 150 (מספר טווח)	1 מקום חניה לכל 70 (מספר מרבי)	1 מקום חניה לכל 150 מ"ר (מספר מרבי)	בעבור תוספת שטח מסחר כללי מעל 10,000 מ"ר	2.3
1 מקום חניה לכל 25 עד 50 מ"ר (מספר טווח)			מסחר שכונתי	2.4
יישוב בלא מתע"ן				
1 מקום חניה לכל 25 עד 50 מ"ר (מספר טווח)			עד 100% זכויות בנייה	2.5
1 מקום חניה לכל 50 מ"ר עד 150 מ"ר (מספר טווח)			מעל 100% זכויות בנייה	2.6

בנייה ירוקה

בנייה ירוקה (בנייה בת קיימה) היא בנייה ידידותית לסביבה ובריאה לדייר ולמשתמש.

מבנים הם מרכיב מרכזי בפליטות מזהמים לאוויר ואחראים יותר מכול לצריכה העולמית של משאבי טבע ואנרגיה. השפעתם של מבנים על צריכת המשאבים העולמית מוערכת כך:

- כ-30% עד 50% אנרגיה וצריכה עולמית של חומרי גלם.
- יותר מ-30% מכריתה עולמית של יערות.
- כ-20% מצריכה עולמית של מי שתייה.



בנייה ירוקה

בודנשטיין ושות'
שמאי מקרקעין



חשיבות הבנייה הירוקה

מטרתה אקולוגית, לצמצם את מידת השפעתם השלילית של מבנים על הסביבה, על ידי שימוש בידע ובטכנולוגיות, על מנת ליצור סביבה מקיימת העונה על צרכי הדור הנוכחי מבלי לסכן את יכולות הדורות הבאים. הטמעה של ידע וטכנולוגיות ירוקות הוא תהליך למידה מתמשך המבוסס על עקרונות תכנון אדריכליים ואקלימיים לצד פיתוח מערכות חדישות. בתאריך 3.3.2020 אישרה המועצה הארצית לתכנון ובנייה תקנה המחייבת בניית מבנים חדשים עפ"י התקן הישראלי לבנייה ירוקה, וזאת החל משנת 2021.



מבא"ת (מבנה אחיד לתכניות)

נוהל מבא"ת

נוהל מבא"ת קובע הנחיות מחייבות לעריכת תכנית: איך צריך לערוך את התשריט של כל תכנית, באילו צבעים יש לסמן את ייעודי הקרקע השונים, איך לערוך את ההוראות ועוד. המבנה האחיד מאפשר להבין בקלות את תשריט התכנית ולקרוא את ההוראות, כאשר הוראות בנושא מסויים מופיעות תמיד באותו מקום. החל משנת 2012 קובע נוהל מבא"ת שהתוכניות חייבות להיות מקוונות.

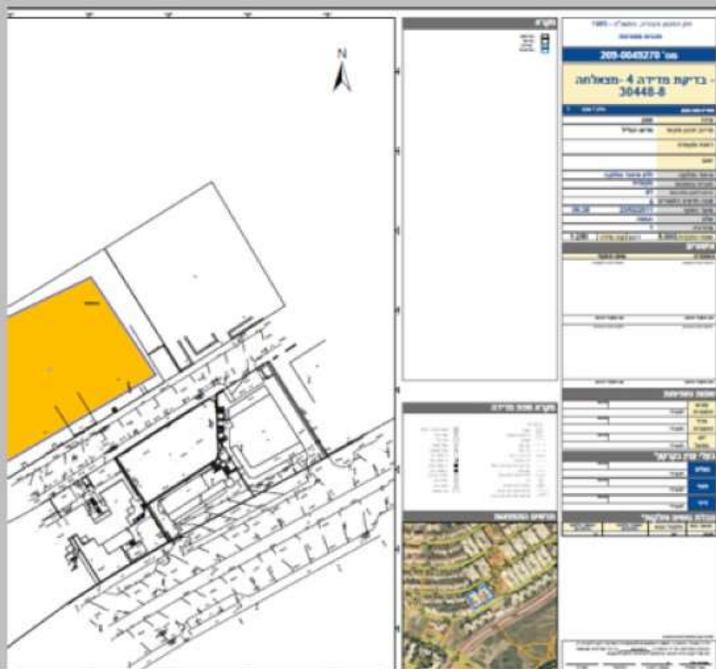




מבא"ת (מבנה אחיד לתכניות)

עקרונות היסוד של נוהל מבא"ת

- האחדת מבנה הוראות התכנית ותשריט המצב המוצע, לצורך יצירת שפה תכנונית מובנת הן עבור אנשי מקצוע והן עבור הציבור הרחב.
- האחדת השפה הגראפית באמצעות האחדת ההגדרות והסימונים של כל ייעודי הקרקע והסמלים שבתשריט, תוך מאמץ להיצמד ככל הניתן לסימונים שהונהגו טרם המבא"ת.
- מתאם בין צבע יעוד הקרקע לבין השימושים המוצעים בו.
- יצירת מפרט טכני לעריכת תשריט התכנית בהתאמה לדרישות המערכות הממוחשבות.
- יצירת תבנית נוחה לשימוש לעריכת הוראות התכנית.
- האחדת הסטנדרטים הנדרשים ממפת הרקע.
- הגברת השקיפות באמצעות הנגשת המידע התכנוני לציבור.
- קביעת מנגנוני גמישות המאפשרים למוסדות התכנון להקל או להוסיף דרישות.





התחדשות עירונית

פרויקטים של התחדשות עירונית באים לחדש מרקמי מגורים ותיקים. בפרויקט מסוג זה הדירה הקיימת מורחבת, או נהרסת, ובמקומה נבנית דירה חדשה, בלי שעלויות השיפוץ והבנייה מוטלות על בעלי הדירות.

הפרויקטים יכולים להתממש רק אם קיימת הסכמה מצד בעלי הדירות הקיימות בבניינים הוותיקים, כיוון שהם בעלי הזכויות בקרקע.





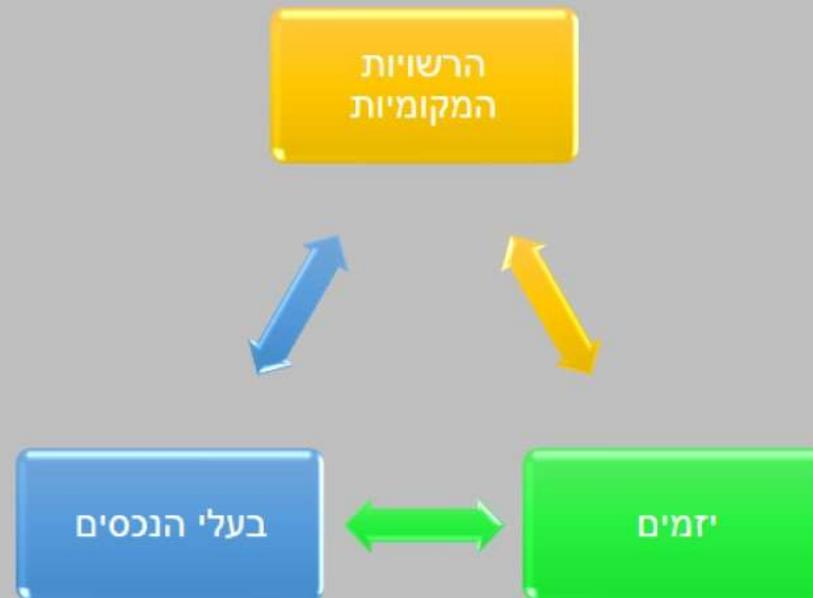
התחדשות עירונית

סוגי המסלולים של התחדשות עירונית

- **מסלול הרשויות המקומיות** - במסלול זה הרשות המקומית היא שיוזמת את הפרויקט, מקדמת תוכנית למתחם, ופועלת לארגון הדיירים במתחם ולשיתופם בתהליך, בתמיכה ובמימון של הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית.
- **מסלול היזמים (מיסוי)** - מסלול זה מתמרץ תהליכי התחדשות עירונית ביוזמת השוק הפרטי: יזמים ובעלי נכסים מתקשרים ביניהם ומקדמים את התוכניות ואת המהלכים הדרושים לצורך מימוש הפרויקטים.
- **תמ"א 38** - פרויקט תמ"א 38 מתבצע בבניין בודד, ותכליתו היא לשפר את עמידות המבנה מפני רעידות אדמה. הפרויקט מתבצע באמצעות חיזוק ועיבוי על גבי המבנה הקיים והרחבתו (תמ"א 38.1, תמ"א 38.3) או על ידי הריסת המבנה הקיים ובנייתו מחדש (תמ"א 38.2). פרויקט זה מקודם בהליך תכנוני קצר יחסית, הדורש הוצאת היתר בנייה (ללא צורך באישור תכנית מפורטת) ובחינה מצומצמת של היבטים תכנוניים-סביבתיים הגובלים בחלקה.

התחדשות עירונית

הגורמים המעורבים בפרויקטים של התחדשות עירונית





התחדשות עירונית

סוגי התכניות של התחדשות עירונית

- **הריסה ובנייה מחדש** - בתכנית זו מתבצעת הריסה של המבנה הקיים ומוקם מבנה חדש בסטנדרטים מודרניים. ניתן לבצע זאת באמצעות הריסה ובנייה של המבנה הקיים (פינוי - בינוי) או לחילופין באמצעות בניית מבנה חדש בשטח אחר לטובת הדיירים המתפנים, ובהמשך הריסת המבנה הקיים ובנייתו מחדש (בינוי - פינוי - בינוי).
- **חיזוק המבנה מפני רעידות אדמה ותוספת בנייה** - תכנית חיזוק המבנה מאפשרת ביצוע של פעולות הנדסיות לטובת חיזוק המבנה, תוך כדי הוספת קומות חדשות על גג הבניין הקיים והרחבת הדירות הקיימות. פעולה זו מאפשרת את חיזוק המבנה ללא עלויות מצד הדיירים. עם זאת, התכנית יעילה פחות נגד רעידות אדמה בהשוואה לתכנית ההריסה והבנייה מחדש.

שיקולים שמאיים בהכנת תכנית



- מצב קנייני, סוגי הזכויות
- מצב פיזי - בנייה, זיהומי קרקע
- שווי מחוברים
- הפקעות
- שינוי יעוד
- מיקום
- שטח
- האזור והסביבה
- מצב תכנוני קיים
- מושע