

# תכנון ובניה חלק א' יסודות התכנון העירוני

## נוהל מבאת ושטחי ציבור



# נוהל מבא"ת (מבנה אחיד לתכניות)

## מבנה אחיד לתכניות

נוהל אחיד וכלל-ארצי להגשת תכניות, שנועד לענות על שלושה צרכים:

- יצירת שפה תכנונית אחידה בין כל עורכי התכניות בישראל.
- מחשוב מערכת הגשת התכניות והטיפול בהן.
- שיפור רמת התכניות כך שתעמודנה בדרישות התכנוניות והמשפטיות.



# נוהל מבא"ת (מבנה אחיד לתכניות)

בודנשטיין ושות'  
שמאי מקרקעין



## מטרת הנוהל

ליצוק עקרונותיה של תכנית שכבר גובשה אל תוך תבנית מסודרת ואחידה של עיצוב, שפה ולוחות זמנים. לפיכך יש לראות בנוהל מבא"ת כלי שירותי מעיקרו, המציע פתרונות מבלי לכפות עצמו על התכנון.

# נוהל מבא"ת (מבנה אחיד לתכניות)

## שלביות הנוהל

- **שלב הראשון (2006)** - נכנס לתוקף של נוהל מבא"ת. במסגרת זו נקבע דפס אחיד לכל התכניות, נקבעו כללים ליצירת תבנית אחידה עבור הוראות התכנית, ונקבעו צבעים וסימונים אחידים עבור תשריט התכנית.
- **שלב שני (2011)** - השלב המקוון ("תכנון זמין"). בשלב זה מועברות התכניות בקבצים ממוחשבים ובאופן מקוון למוסדות התכנון. תהליכי ההגשה, ההפקדה והאישור נעשים באופן ממוחשב.

# נוהל מבא"ת (מבנה אחיד לתכניות)

## הגשה מקוונת

ההגשה המקוונת הביאה לשיפור ניכר ביעילות ההליך התכנוני, כמו גם לשקיפות ולנגישות לציבור הרחב. במקביל, הוזנו נתונים של כל תכנית מקוונת לתוך מאגר מידע עצום בהיקפו. מאגר מידע זה מאפשר פילוח נתונים ברמת אמינות גבוהה ובזמן-אמת, ומסייע בין היתר בניתוח תהליכים ובבקרת ביצועים.

עדכון פרטי תכנית

תכנית 665-020248 - מל"ר "איוני עיר" - בוחנת תוקפת  
פרטים תכנית מתאר מקומית  
תקום בראש שבע

**פרטי תכנית**

שם תכנית: מל"ר "איוני עיר"  
שם תכנית: תכנית מתאר מקומית  
מרחב תכנון: כלל תכנון  
מספר תכנית: 665-020248

**פרטים נוספים**

שם סעיף בתוכן: שם סעיף בתוכן  
שם סעיף בתוכן: שם סעיף בתוכן

**פרטי התכנית**

שטח התכנית בדונם: 1.24 (למתח 2 סדרות אזורי הקניין)

**פרטי משתמשי התכנית**

שם פרטי	שם משפחה	שם תאגיד	תאריך הגדרת השולטות	תוקפת השולטות	תאריך תוקפת השולטות
איוני	מל"ר	אגף תכנית מתאר מקומית			28/09/2014

**פרטי תכנית**

שם תכנית: שם תכנית  
סוג תכנית: - בחרי -  
מרחב תכנון: - בחרי -  
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: תכנית מתאר ארצית  
מספר תכנית: תכנית לתשתית לאומית  
תכנית מתאר מרחבית  
תכנית מעדפת לר"ר  
תכנית מתאר מקומית  
תכנית כללית  
תכנית לר"ר לאומי  
תכנית מפורטת  
תכנית מצומצמת  
תכנית ול"ת  
תכנית דרך  
תכנית עבודה לרשת חלוקה  
הודעה לפי סעיף 77 ו 78 לחוק התכנון והבניה  
הודעה לפי ס' 76 ו 77-1 וקביעת תנאים לפי ס' 78  
תכנית לשימור אתרים  
תכנית לבטיחות טיסה  
תכנית מיוחדת  
תח"צ - תכנית לשיכון ציבורי  
רשום משכנות הקלארית

**סעיפים בתוכן**

עפ"י סעיף בתוכן

**שטח התכנית**

שטח התכנית בדונם:

**פרטי משתמשי התכנית**

שם פרטי	שם משפחה	שם תאגיד

כל הזכויות שמורות - ניר בודנשטיין - שמאות מקרקעין



# נוהל מבא"ת (מבנה אחיד לתכניות)

## עקרונות היסוד של נוהל מבא"ת

- האחדת המבנה ואופן העריכה של הוראות התכנית ותשריט המצב המוצע.
- האחדת שפה גראפית באמצעות הגדרות והסימונים של ייעודי הקרקע וסמלים שבתשריט.
- רציונליזציה של השפה הגראפית, ושאיפה ליצירת מתאם בין צבע היעוד לבין השימושים.
- יצירת מפרט טכני לעריכת תשריט בהתאמה לדרישות המערכות הממוחשבות.
- יצירת תבנית נוחה לשימוש לעריכת הוראות התכנית, ובעלת יכולת עמידה במבחן המשפטי.
- האחדת הסטנדרטים הנדרשים ממפת הרקע, קביעת מפרט מדידה אחיד ומחייב.
- הגברת השקיפות באמצעות הנגשת המידע התכנוני לציבור.
- קביעת מנגנוני גמישות מובנים בנוהל, המאפשרים למוסדות התכנון להקל בדרישות מסוימות או לחילופין להוסיף דרישות פרטניות נחוצות.

# ייעודי קרקע

הערות	צבע נוסף בשכבת H(code)BB	צבע נוסף בשכבת H(code)B	צבע יסוד בשכבת H(code)A	צביעה מלאה	קוד יעוד Code	6.1.1 מגורים שם היעוד
תבנית 1			41		10	מגורים
תבנית 1 עד 100% (כולל) שטחי בניה			90		20	מגורים א'
תבנית 3 עד 25% (כולל) שטחי בניה			60		30	מגורים א'1
תבנית 3 מ 26% עד 50% שטחי בניה		42	90		40	מגורים א'2
תבנית 3 מ 51% עד 75% שטחי בניה		22	80		50	מגורים א'3
תבנית 1			200		200	תעסוקה
תבנית 1			253		210	מסחר
תבנית 1			101		220	משרדים
תבנית 1			203		230	תעשייה
תבנית 2	261		240		800	תחבורה
תבנית 3	252		240		810	מרכז תחבורה
תבנית 1			40		820	דרך מאושרת
תבנית 1			240		830	דרך מוצעת

## סוגי יעודים

- מגורים
- תעסוקה
- תעשייה
- מסחר
- מלאכה
- שב"צ
- שב"פ
- מלונאות
- מגורים
- אטרקציות תיירות
- אירוח כפרי
- קרקע חקלאית
- גנים לאומיים
- ספורט ונופש
- שמורות טבע
- דרך
- מסילת ברזל

❖ ע"פ נוהל מבאת ניתן לסווג יעודים לכל תא שטח, קטן ככל שיהיה, הסיווג יתבצע לפי משקל \ עצימות השימושים באותו תא שטח.

# ייעודי קרקע



## ייעודים חדשים 2021

הערות	סימבולוגיה	קוד יעוד	יעוד
מיועד לייצוג שימושים בסביבה הימית שאינם סוללים בינוי, ושאינם מיוצגים על-ידי ייעודי הקרקע האחרים בטבלת ייעודי הקרקע של מבא"ת		773	מרחב ימי פתוח
השימוש בהתאם להנחיות משרד הפנים		5707	אתר הנצחה
יעוד לשימוש בתיאום מוקדם ובאישור מתכנן המחוז. שימוש בייעוד זה מחייב קביעת הוראות מעבר ביחס לשימושי הקרקע והוראות הבניה שיתרו בתחומו, עד לקביעת התכנון העתידי בתכנית נוספת		950	שטח לתכנון בעתיד

# ייעודי קרקע



## מאפייני האזור

- מאפיינים פיזיים
- מאפייני אוכלוסייה
- מאפיינים חברתיים כלכליים
- משקי בית



# שטחים ציבוריים ושטחים פתוחים

בודנשטיין ושות'  
שמאי מקרקעין



## חשיבות שטחים פתוחים

1. איכות סביבה.
2. חיץ בין אזורים.
3. הגנה מפני מפגעים סביבתיים.
4. שטחים חקלאיים.
5. לפנאי ובילוי.
6. בית גידול למגוון מינים של בעלי חיים ושל צמחים.
7. משמרים אתרים היסטוריים וארכאולוגיים.
8. בסיס לפיתוח בעתיד.



# שטחים ציבוריים ושטחים פתוחים

בודנשטיין ושות'  
שמאי מקרקעין



## עקרונות בתכנון מערך שטחים

- שלד לרקמה העירונית.
- רציפות והמשכיות בין השטחים הפתוחים לסוגיהם וחיבור אזורי המגורים.
- התחשבות בתנאים מקומיים והישענות על הערכים הקיימים: נוף, היסטוריה ומורשת וכו'.
- מדרג של גנים ופארקים והבחנה ביניהם לבין לשטחים פתוחים אחרים כמו חופים ושטחים טבעיים אחרים.

צרכים לענות על צרכים של האוכלוסייה הקיימת והעתידית באותו אזור



כל הזכויות שמורות - ניר בודנשטיין - שמאות מקרקעין

# שטחים ציבוריים ושטחים פתוחים

**תשתית קשיחה** - החללים העירוניים והריאות הפנויות בעיר. שטחים מלאכותיים המתאפיינים בתכנית קשה (אספלט, ריצוף, בטון וכיו"ב), תוך שילוב בעצים, מדשאות או גופי מים. למשל, כיכרות, מדרכות רחבות, קרנות רחוב, שדרות, טיילות, מגרשי וגינות משחקים.



**תשתית ירוקה** - הריאות הירוקות והנופים הירוקים בעיר, שטחים טבעיים ומלאכותיים שצמחייה או קרקע טבעית מכסים אותם באופן נרחב. למשל, גנים, פארקים, רצועות חוף, נחלים, יערות, חורשות, וגנים לאומיים.





# שטחים ציבוריים ושטחים פתוחים

## סוגי קבוצות של שטחים פתוחים

- 1. מרחבי סף הבית** - נועדו לתת מענה לצורך בסיסי ויומיומי של כל אדם בכל גיל למרחב ציבורי פתוח במרחק הליכה קצר מהבית. שטחים אלו הם מעין חצר ציבורית של דירות המגורים, ומשמשים מקום מפגש של השכנים ודיירי הבתים הסמוכים.
- 2. מרחבים עירוניים** - נועדו לספק מענה למספר מתחמים ויחידות שכנות בעיר (גנים גדולים, שדרות, כיכרות עירוניות, מדרחובים וכד').
- 3. מרחבים הכלל עירוניים** - שטחי נופש, פנאי וטבע גדולים המצויים בעיר (פארקים, גדות נחל, חופי רחצה וכד') נועדו לשרת במגוון פעילויות חוץ.

סך השטח המינימלי למרחב ציבורי פתוח ביישוב לא יפחת מ- 10 מ"ר לתושב



## מכסת השטח הנדרש למרחב ציבורי פתוח

כלל-עירוני	עירוני	סף הבית	
הקצאת מלוא המכסה - 3 מ"ר לתושב. השלמת חוסרים (ככל הנדרש) לעמידה במסגרת ההקצאה המינימלית ליישוב של 10 מ"ר לתושב	הקצאת מלוא המכסה - 2 מ"ר לתושב (השלמת חוסרים ממרחבי סף בית)	הקצאת מלוא המכסה - 5 מ"ר לתושב	מתחם חדש
	אפשרות לצמצום המכסה באופן, בהתאם לקיים ולאפשר	אפשרות להקטנת המכסה עד למינימום של 3 מ"ר לתושב	מרקם בנוי (התחדשות עירונית)
ברגל, באופניים, בתחבורה ציבורית וברכב פרטי	כ - 15 דקות הליכה מסביבת המגורים	עד 7 דקות הליכה מסביבת המגורים (מרחק אווירי של כ- 500 - 600 מטר)	טווח נגישות
24 שעות ביממה	24 שעות ביממה	24 שעות ביממה	שעות פעילות
כל העיר	משרתים מספר מתחמים ולעיתים אף את כל העיר	קהילתי יומימי	רמת שייכות
100% תשתית ירוקה	מינימום 80% תשתית ירוקה	מינימום 80% תשתית ירוקה	תשתית ירוקה / קשיחה מתחם חדש
	100% מתשתית ירוקה קיימת (עקב הקושי לאתר שטחים אלו במרחב עירוני קיים)	100% מתשתית ירוקה קיימת (עקב הקושי לאתר שטחים אלו במרחב עירוני קיים)	100% מתשתית ירוקה קיימת (עקב הקושי לאתר שטחים אלו במרחב עירוני קיים)
100 - 300 דונם ומעלה	תאי שטח קטנים: 10-20 דונם	תא השטח הקטן ביותר לא יפחת מ- 0.5 דונם לתשתית ירוקה ו- 0.3 דונם לתשתית קשיחה.	גודל תא השטח וצורתו
	תאי שטח בינוניים: 20-40 דונם	עדיפות להקצאת חלק מהשטחים בהיקפים גדולים יותר מ- 2.5 דונם.	
	תאי שטח גדולים: 40 דונם ומעלה	צורה רגולרית, רוחב מינימלי של כ- 15 מטר	

כל הזכויות שמורות - ניר בודנשטיין - שמאות מקרקעין



## שימור שטחי ציבור

### חשיבות ועקרונות בשימור שטחי ציבור

1. מענה לצורכי ציבור לא רק בקרקע אלא גם בשטח בנוי.
2. ניצול אינטנסיבי ורב-שימושי של הקרקע.
3. אבחנה בין אזורי תכנון שונים.
4. התאמה פרטנית של מאפייני אוכלוסיית היעד.
5. גמישות לשימוש בפועל.

