



תכנון א' - יסודות התכנון העירוני

פתרון מבחן קיץ 2023



קיצ 23 שאלה 1

1. עם קבלת מעמד "עיר" ליישוב ותיק בשומרון, החליטה מועצת העיר על **הכנת תוכנית לפיתוח עירוני של העיר לשנים הבאות**. הערכות דמוגרפיות למקום, מצביעות על צפי לגידול משמעותי באוכלוסיית התושבים לעתיד. זאת ועוד, בין שאר השיקולים לקבלת מעמד של עיר, הייתה גם העובדה כי היישוב הקיים נתפס כ"יישוב מוביל" בחבל היישובים שבאזור כולו, וכבעל פוטנציאל רב להשקעות במקרקעין.

סגן ראש העיר, מחזיק תיק הפיתוח, פנה למשרד אדריכלים חיצוני וביקש להכין את התוכנית הנידונה. **ההנחיות לעבודת התכנון היו כי התוכנית אמורה לתת חשיבה ראשונה כוללת לפיתוח העיר ובתוך כך מתן תמונה עתידית רצויה של העיר - "חזון העיר", שלבי תכנון, דרכים ליישום, תוך דגש על תכנון עבודה רב תחומי והתחשבות במרקם היחסיים הקיים במרחב היישובים הקיים.**

מכלל הגישות הבסיסיות לתכנון העירוני והתוכניות הנגזרות מכך, מהי התוכנית המבוקשת?

- א. תוכנית אב לעיר.
- ב. תוכנית אסטרטגית לעיר.
- ג. תוכנית מיתאר לעיר.
- ד. תוכנית מפורטת לעיר.



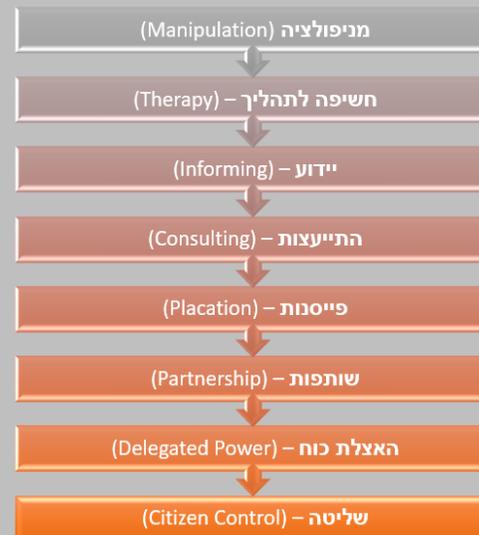
קיצ 23 שאלה 2

2. בהתאם למדיניות הקהילתית של העיר הרואה את עצמה כמובילה בתחום אומנות התיאטרון במחוז כולו, החליטה מועצת העיר על שדרוג היכל התיאטרון הקיים והגדלתו עד 840 מקומות ישיבה, על פי צפי ביקושים של הציבור לשנים הבאות. לצורך זה פנה מנכ"ל החברה הכלכלית של העיר אל עמותת "נאמני ההיכל" וביקש את השתתפותם בעבודת הכנת התוכנית הנידונה, כאשר נאמר - בין השאר, כי ככל שיידרשו אנשי מקצוע "מומחים לדבר" (אקוסטיקה, תאורה וכיוצ"ב), אלו יתוקצבו על ידי העירייה. בדיון פנימי שנערך בין ראש העיר, סגן ראש העיר-מחזיק תיק התרבות והקהילה-מנכ"ל החברה ומהנדס העיר, נקבע כי בכל מקרה, השתתפות נאמני ההיכל, ככל שהיא חשובה בהיבט של שיתוף הציבור למיזם קהילתי כה חשוב, לא תהיה בכך משום מחויבות כלשהי בקבלת ההחלטות התכנוניות המתבקשות.

על פי סולם השיתוף של המלומדת ארנשטיין (1969), מה תהיה הקטגוריה התואמת את מצב הדברים שהוחלט עליו בדיון הפנימי?

- א. שותפות.
- ב. מניפולציה.
- ג. דרגת סמליות-ריצוי והתייעצות.
- ד. אי שותפות.

סולם השיתוף של ארנשטיין



תהליכים 1-3 הם למעשה אי שיתוף.

תהליכים 4-5 מהווים שיתוף סמלי.

תהליכים 6-8 מהווים שיתוף מלא ואמיתי - כח אזרחי



קיצ 23 שאלה 3

לכנת שנין לריק.א מתקפה היתר בניה היא :

לכנת מורחב

3. פירמידת ההיררכיה התכנונית הסטטוטורית בחוק התכנון והבניה מגדירה את מדרג וכפיפות התוכניות זו לזו.

מבחינה סטטוטורית, לאיזה מדרג תהה כפופה ועדה מקומית המכינה תוכנית שמכוחה ניתן לאשר היתרי בנייה?

- א. תוכנית מיתאר מקומית התואמת תוכנית מפורטת מחוזית.
- ב. תוכנית מיתאר ארצית התואמת תוכנית מיתאר מחוזית.
- ג. תוכנית מיתאר מקומית התואמת תוכנית מיתאר כוללנית.
- ד. תוכנית מפורטת התואמת תוכנית מיתאר מקומית.

שאי להיתר אק לכו ברכה



קיצ 23 שאלה 4

4. במסגרת תוכנית הבראה כלכלית למרכז מסחרי בעיר, ביקשו בעלי המקום להחיל בו גם מרכז קהילתי ציבורי לשימוש תושבי העיר, מתוך אמונה כי יהיה בכך כדי להפיח רוח חיים חדשה להצלחת המרכז המסחרי. לצורך כך, פנו לאדריכל העיר וביקשו את הנחיותיו באשר להוראות התוכנית החדשה הנדרשת, ולעניין יעודי הקרקע במצב החדש במגרש המרכז המסחרי.

מה תהיה אמת המידה של אדריכל העיר באשר לקביעה התכנונית הנכונה לעניין זה?

- ~~א. על פי צפי ביקושים למוסדות קהילתיים בעיר.~~
- ב. המשקל היחסי של היקף השימושים המעורבים בינם לבין עצמם.
- ~~ג. בהתאם להוראות תוכנית האב לפריסת מוסדות תרבות בעיר.~~
- ד. בהתאם להוראות התוכנית המחוזית.



קיצ 23 שאלה 5

5. שאלה תכנונית התעוררה באשר להגדרת רובע מגורים חדש לעיר הקיימת, במסגרת הנחיות תמ"א 35 לתפרוסת אוכלוסייה בארץ. בדיון אצל צוות הנהגת העיר, שבו השתתפו ראש העיר, סגן ראש העיר, מחזיק תיק ההנדסה ויו"ר ועדת המשנה לתכנון ולבניה, מהנדס העיר, היועץ המשפטי של הוועדה המקומית ומנהל היחידה האסטרטגית במינהל ההנדסה, הוגדרו הגדרות שונות לאזור לעניין זה.

על פי מה מהבאים צריכה להיקבע הגדרת אזור המגורים המתוכנן?

- א. על פי הוראות תוכנית המיתאר הארצית לעניין זה. ~~✗~~
- ב. על פי קביעת עצימות שימושי המגורים המוצעים ברובע, ומכאן לקביעת אחוזי הבנייה המבוקשים. ✓
- ג. על פי תוכנית האב של המחלקה האסטרטגית, לתוספת אוכלוסיית העיר לשנים הבאות. ~~✗~~
- ד. על פי הוראות התוכנית המפורטת בתחום הקו הכחול הגובל עם השטח המיועד לתוספת רובע המגורים החדש. ~~✗~~



קיצ 23 שאלה 6

6. במסגרת הגשת תוכנית מפורטת חדשה והוראות להוצאת היתרי בנייה, שהוגשה לאישור ועדת המשנה לתכנון ולבנייה, נתקבלה החלטת הוועדה כי התוכנית לא מאושרת והיא נדחתה! נימוקי ההחלטה היו כי התוכנית חסרה נתון חובה נדרש, שעל פיו, בין שאר הנתונים הנדרשים בחוק (חוק התכנון והבנייה-1965), ניתן יהיה לגזור היתרי בנייה.

מהו הנתון הנדרש?

- א. תוכנית עיצוב אדריכלית.
- ב. גובה ומספר קומות.
- ג. נספח עבודות פיתוח במסגרת התנאים להוצאת היתרי בנייה.
- ד. קביעות לגבי חובת היטלי השבחה.



קיצ 23 שאלה 7

7. במינהל ההנדסה של העירייה, נתבקשה הצעה לתכנון תוספות יחידות דיור ברמה גבוהה לשכונת מגורים קיימת - 8 בנייני מגורים. בכל בניין 8 קומות מגורים - 4 יחידות מגורים בכל קומה, וקומת מגורים בגג - 2 יחידות. כל הקומות בכל בניין הן מעל לקומת כניסה. שטח כולל של כל חלקת מבנן המגורים, ובכלל זה שטח ציבורי פתוח, כגינת משחקים במקום, הוא 8,600 מ"ר. במסגרת הדיון הפנימי אצל מהנדס העיר, התעוררה השאלה לגבי התוכנית המוצעת הנכונה ביותר לאישור הסטטוטורי, באשר לרמת הפירוט ונתוני תכנון הנדרשים לכך למבנן המגורים. בין הסיבות המקצועיות לכך הייתה גם העובדה כי יו"ר ועדת המשנה לתכנון ולבנייה הוא, בין השאר, גם אדריכל המתעניין מאד בפרטי התוכנית. מהי החלופה הנכונה- הטובה ביותר לבחינה תכנונית באשר לתשריט התוכנית המוצעת?

- א. תוכנית מפורטת בקני"מ 1:1250 והוראות מפורטות לבנייה.
- ב. תוכנית בינוי ועיצוב, בקני"מ 1:500.
- ג. תוכנית מפורטת בקני"מ 1:2500 כולל תשריטי חזיתות, חתכי הבניינים לאורך מבנן המגורים כולו, "קו רקיע" ("sky line"), והול על פי קני"מ זה.
- ד. תוכנית מפורטת בקני"מ 1:1000 והוראות מפורטות לבנייה.

שאלה פסולה



קיצ 23 שאלה 8

8. תוכניות מיתאר ארציות (תמ"א) כוללות, בין השאר, מספר תוכניות מהן ניתן - בתנאים הנדרשים לכך - לגזור היתרי בנייה.
מה יהיו התוכניות הנכונות לכך?

- א. תמ"א 1 - תמ"א 7, תמ"א 12, 15.
- ב. תמ"א 1 - תמ"א 31, תמ"א 34.
- ג. תמ"א 1 - תמ"א 18, תמ"א 36, תמ"א 38.
- ד. תמ"א 1 - תמ"א 16, תמ"א 19, תמ"א 34.

- תמ"א 38 : כנגד רשיון אקט.
- תמ"א 36 א' : מתקן סדור לשינוי (אנטי-סלוליות)
- תמ"א 18 : תמ"א תשלום
- תמ"א 1 : קרקע נשא לתמ"א ושליש נחותים



קיצ 23 שאלה 9

9. מתכנן תוכנית, בעל חזון תכנוני אדריכלי, מבקש ליישם את חזונו בהצעתו לתוכנית חדשה - שינוי לתוכנית מפורטת מאושרת.

באשר לאפשרויות התכנוניות שיעמדו בפניו, במסגרת הצעתו לשינוי תוכנית מאושרת, איזו מהחלופות הבאות תהיה הנכונה ביותר?

- א. מוגבל בשלושה עיקרים המשפיעים זה על זה: יעודי והיקפם הנושאי, מתחם הסמכות הסטטוטורית-בהתאם לסוג התוכנית, למוסד התכנוני המוסמך לאשר את התוכנית, מגבלות שונות שנקבעו בתוכניות קודמות ומחייבות. ביקורת הציבור והתייחסותו לתכנון המוצע לאחר שהתוכנית מופקדת לעיון הציבור.
- ב. מוגבל בארבע עיקרים המשפיעים זה על זה: אישור מהנדס העיר, כיועץ הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה (להלן הוועדה המקומית), לעניין פרוגרמת ונפח התכנון. מתחם הסמכות הסטטוטורית-בהתאם לחוות דעתו של היועץ המשפטי של הוועדה המקומית. אישור גזבר העיר באשר להוצאות שיוטלו על הוועדה המקומית עם אישור התוכנית המוצעת.
- ג. אינו מוגבל כל זמן שהוא עומד בהוראות תוכנית המיתאר המחוזית הנוגעת לחזונו התכנוני.
- ד. אינו מוגבל, ובלבד שיעמוד בהנחיות מהנדס העיר וחוות דעת משפטית, ולעניין המלצתם לאישור בפני ועדת המשנה לתכנון ולבנייה.



קיצ 23 שאלה 10

10. שני המדדים המשמשים בתכנון הקצאת יחידות מגורים הם "צפיפות מגורים ברוטו", ו"צפיפות מגורים נטו", בלבד.

מה יהיה המדד הראוי לתכנון שכונת מגורים, על כל השלכות התכנוניות מכך?

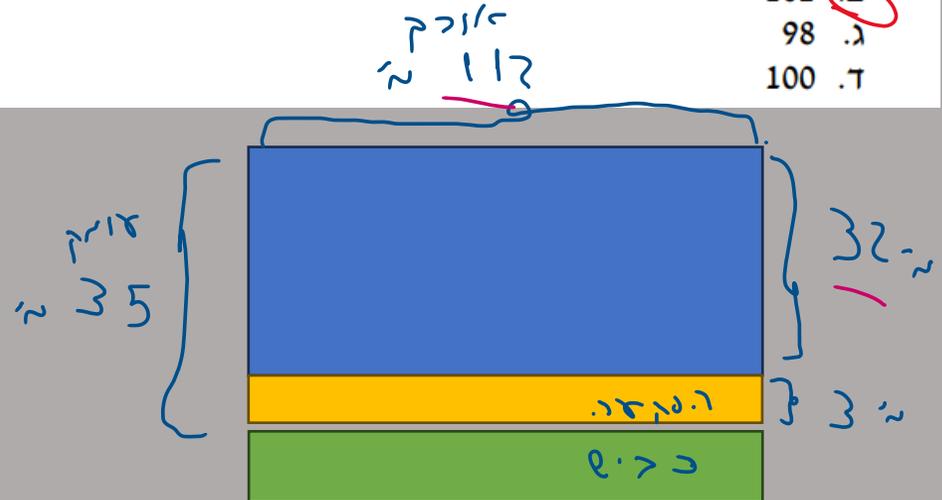
- א. שני המדדים ראויים.
- ב. צפיפות מגורים נטו.
- ג. צפיפות מגורים ברוטו.
- ד. המדד שנקבע בהוראות תמ"א 35 - תוכנית מיתאר ארצית משולבת לבנייה, פיתוח ולשימור.

קיץ 23 שאלה 11

11. קבוצת יזמים רכשה חלקת אדמה פנויה, בפאתי ובתחום שכונת מגורים קיימת. לשכונת המגורים תוכנית מפורטת מאושרת. שטח חלקת האדמה הוא 3.920 ד', וצורתה הגיאומטרית: מלבן. החלקה באורך של 112 מ' ו"עומק" החלקה מגבול זכות הדרך (רוחב) הוא 35 מ'. החלקה גובלת בדרך מאושרת קיימת. על פי הוראות תקנון התוכנית, שטח מגרש מינימאלי לבניין מגורים הוא 895 מ"ר. היזמים מבקשים להגיש תוכנית חדשה - שינוי לקיימת, להגדלת מספר יחידות הדיור ל- 38 יח"ד לדונם נטו, מעבר לנקבע בתוכנית המאושרת. המלצת צוות התכנון בפני מהנדס העיר היא להסכים להגדלת הצפיפות נטו ומכאן לתוספת יחידות הדיור מעבר למאושר, ואולם הדבר מותנה בשני תנאי סף, שייכללו בתוכנית המוצעת:

א. 25% מכלל הדירות המתוכננות בתוכנית החדשה יהיו מיועדות ל"דיור בר השגה".
 ב. הרחבת זכות הדרך שבמקום ב-6 מ' - הרחבת שטח שווה משני צידי זכות הדרך.
 מה יהיה מספר יחידות הדיור שיעמדו לזכות היזמים עצמם, למכירה בשוק החופשי?

- א. 110
- ב. 102
- ג. 98
- ד. 100



שטח המגרש
 $S = 112 \cdot 35 = 3,920$

שטח מגרש מינימלי
 $S_{min} = 895$

מסר ח"ד - 38
 מספר יחידות דיור

שטח החלקה
 $S = 112 \cdot 32 = 3,584$

מספר יחידות דיור
 מספר יחידות דיור

מספר יחידות דיור
 $3,584 \cdot 38 \approx 136$

מספר יחידות דיור
 מספר יחידות דיור

$136 \cdot 0.75 = 102$



קיצ 23 שאלה 12

12. לעיקרי ותובנות יסודות התכנון העירוני, כמו גם גורמי התכנון העוסקים בכך, ישנה - בין השאר - זיקה והשפעה מכרעת לפוטנציאל המקרקעין (ערך הקרקע) ואפשרויות הניצול הגלומות בהם. מלאכת התכנון והחשיבה התכנונית הם הקובעים - בין השאר - את פוטנציאל המקרקעין ואפשרויות הניצול הגלומות בהם. הנחת המוצא של מלאכת התכנון כי קיימת זיקה ההדדית בין הוראות התכנון הבאות לידי ביטוי בתוכנית לבין פוטנציאל הטמון בקרקע עצמה.

במסגרת הכנת תוכניות, ובין היתר תוכניות מפורטות שניתן לגזור מהן היתרי בנייה, מה יהיו הוראות התכנון, שיש בהן משום גילום פוטנציאל מקרקעין?

- א. הסדרה מקסימלית לניצול מיטבי של הקרקע שבתחום התוכנית, התלויה (בין היתר) בייעודה, שימושי הקרקע וזכויות הבנייה.
- ב. הסדרה אופטימלית לניצול מיטבי של הקרקע שבתחום התוכנית, התלויה (בין היתר) בייעודה, שימושי הקרקע וזכויות הבנייה.
- ג. אפשרות ניצולה של הקרקע שבתחום התוכנית, התלויה (בין היתר) בייעודה, שימושי הקרקע וזכויות הבנייה והשקעות כספיות עירוניות (היטלי פיתוח) למימוש הבנייה.
- ד. הוראות המתייחסות לייעוד ושימושי הקרקע, מיקומה וזכויות הבנייה בה, ובכלל זה הכנסות והוצאות שיחולו על הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה והעירייה באישור התוכנית.

שאלה מס' 23



קיץ 23 שאלה 13

13. נוכח צפי לגידול אוכלוסיית ישוב במרכז הארץ לשנים הקרובות (תחזית גידול אוכלוסיית הארץ לשנים הבאות), החליטה מועצת העיר, בישיבתה כוועדה תכנונית לתכנון ולבנייה, על הכנת תוכנית מפורטת חדשה, שינוי לקיימת המאושרת, אשר ניתן יהיה מכוחה להוציא היתרי בנייה ליחידות דיור נוספות.

לצורך כך, החליטו גורמי התכנון בשיתוף היחידה האסטרטגית של מינהל ההנדסה, להגדיל את מספר יח"ד בתוכנית המאושרת ולשנות את יעודי הקרקע למגורים, לייעוד מגורים ד'.

פרטי התוכנית המוצעת:

שטח התוכנית - הקו הכחול: 50 דונם, שמתוכם 30 דונם למגורים.

צפיפות מגורים ברוטו: 24. מגבלת מגרש מינימאלי למגורים: 1 דונם.

לכל מגרש מגורים: מספר קומות 10. שטח תכסית מקסימאלי: 36% ברוטו.

תמהיל דירות מחייב: 50% דירות בשטח 80 מ"ר, והשאר בשטח 100 מ"ר.

תקן החנייה: 0.75 מקום חנייה לדירה בגודל 80 מ"ר. 1 מקום חנייה לדירה בגודל 100 מ"ר.

מה יהיו מספר מקומות החנייה הנדרשים?

א. 1,200

ב. 1,050

ג. 1,100

ד. 980

מספר דירות כולל

$$50 \cdot 24 = 1,200$$

ק"מ
כ"ר

מספר יח"ד בשטח 80 מ"ר: $\frac{1,200}{2} = 600$

מספר יח"ד בשטח 100 מ"ר: $\frac{1,200}{2} = 600$

כמות מקומות חנייה

$$600 \cdot 0.75 + 600 \cdot 1 = 1,050$$

מקומות חנייה

קיץ 23 שאלה 14

14. בעל מבנה לשימוש "מרכז לוגיסטי", במגרש לתעשייה, מבקש להסדיר חוקית את תוספות הבנייה שנמצאו בו. הנתון נמצא לאחר בדיקת גורמי הפיקוח על הבנייה. ממצאי הבנייה בפועל קבעו כי המבנה הקיים הוא בגובה 9 מ' והיקף שטח הבנייה הוא בשיעור של 20% גדול יותר מהתכנית שאושרה כשטח הבנייה למבנה.

להלן נתוני התכנון על פי התוכנית המאושרת:

מידות המגרש: 120 מ' על 60 מ'.

שטח התכנית - השטח הכלוא במגבלות קווי הבנייה, כמפורט:

בחזית המגרש הגובלת בדרך קיימת (קידמי): 22 מ'. אחורי: 10 מ'. צידיים: 15 מ'.

גובה: 9 מ'.

נוכח הדרישה לשטחי תמרון גדולים לתנועה וחנייה לצורכי תפעול המרכז הלוגיסטי הנשען על תפעול צי רכב יעודי כמרכיב בלתי נפרד מאירגון ותפעול המקום, והיבטי תנועה ובטיחות - על כל המשתמע מכך - קווי הבנייה המאושרים לא ניתנים לשינוי! כמו כן, גבול המגרש האחורי לא ניתן לשינוי (גובל בתוואי ואדי).

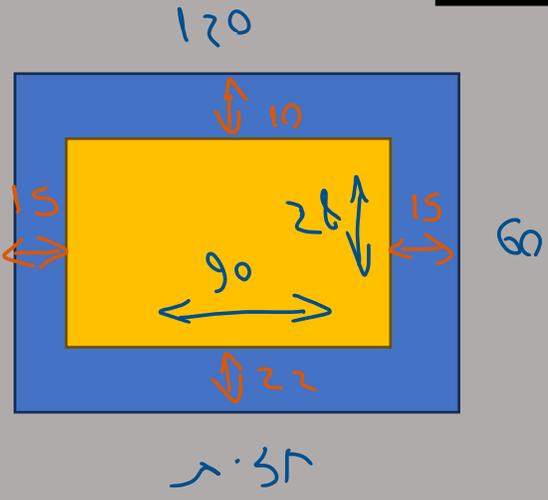
מה תהיה התוספת לאורך המגרש (חזית) שתאפשר עמידה במגבלת התכנית המאושרת?

- א. 24 מ'
- ב. 20 מ'
- ג. 32 מ'
- ד. 26 מ'

שטח נגזר
 $S = 120 \cdot 60 = 7,200$

תכנית

$S = 90 \cdot 28 = 2,520$



אחור תכנית חזית

$\frac{2,520}{7,200} = 0.35 = 35\%$

תכנית מחוקקת

$2,520 \cdot 1.2 = 3,024$

שטח מגרש נדרש

$S = \frac{3,024}{0.35} = 8,640$

$\frac{8,640}{60} = 144$

אורך נדרש

תוספת לאורך

$\Delta = 144 - 120 = 24$

קיצ 23 שאלה 16

16. על שטח ללא בנייה חלה תוכנית מאושרת להקמת שכונת מגורים. התוכנית מייחדת 109.3 דונם למגורים א', 17.9 דונם למבני ציבור ויתרת השטח למסחר, שטחים ציבוריים פתוחים ודרכים. על פי התוכנית ניתן לבנות 636 יחידות דיור ב- 96 מגרשים. שטח הבנייה המירבי למגורים (עיקרי ושירות) הינו 81,975 מ"ר.
לאור מצוקת הדיור במקום, הופקדה תוכנית שחלה על שטח זה המציעה תגבור זכויות הבנייה במגורים, לתוספת יחידות הדיור הנדרשות כצו השעה. על פי חוות דעת של היחידה האסטרטגית במינהל ההנדסה, אין צורך בשינוי שטחי הייעודים האחרים שבתוכנית, ומספר מגרשי המגורים המאושרים יישאר ללא שינוי. התוכנית המופקדת משנה את סיווג המגורים ממגורים א' למגורים ב' ומאפשרת הקמת 848 יחידות דיור.

אחוזי הבנייה על פי התוכנית המופקדת:
אחוזי הבנייה בייעוד מגורים ב': 95% לשטחי בנייה עיקריים, ו- 45% מהשטח העיקרי לשטחי שירות.

מה תהיה התוספת של שטח בנייה ממוצע לדירה, על פי התוכנית המופקדת, לזו שעל פי התוכנית המאושרת?

- א. 52 מ"ר.
- ב. 50.3 מ"ר.
- ג. 48.6 מ"ר.
- ד. 48.2 מ"ר.

חלק ז"ס - חכ"ח - חכ"ח

$$\frac{81,975}{109.3} = 0.75 = 75\%$$

$$\frac{81,975}{636} = 128.89$$

חכ"ח ח"פ ק"ח

$$109,300(0.95 + 0.45 \cdot 0.95) = 150,560.75$$

$$\frac{150,560.75}{848} = 177.5$$

שטח ק"ח ח"פ

הוספת שטח ק"ח

$$\Delta = 177.5 - 128.9 = 48.6$$



קיצ 23 שאלה 17

17. תוכנית מיתאר ארצית משולבת לבנייה, לפיתוח ולשימור, קובעת בהוראות תכנון כלליות-
בין השאר- הוראות באשר למערכות תשתית ותחבורה ציבורית.

לאיזה מדרג מהתוכניות הסטטוטוריות קשורות הוראות אלה?

- א. תוכנית מיתאר מקומית.
- ב. תוכנית מיתאר מקומית/מפורטת.
- ג. תוכנית לתשתיות לאומיות.
- ד. תוכנית מיתאר מחוזית.



קיצ 23 שאלה 18

18. תוכנית המיתאר הארצית לדרכים מגדירה קטגוריות שונות לדרכים.

מה תהיה ההגדרה בתוכנית ל"דרך מהירה"?

- א. דרך המקשרת מוקדי פעילות היוצרים נפחי תנועה גדולים והאוספת תנועה מדרכים ראשיות ואזוריות. ✓
- ב. דרך העוברת באזורים מטרופוליניים, מחלקת נפחי תנועה גדולים בתוך המטרופולין ומתחברת לרשת הדרכים הארצית.
- ג. דרך המקשרת בין אזורים שונים בארץ ואוספת תנועה מדרכים ראשיות אחרות ומדרכים אזוריות ומקומיות.
- ד. דרך שמהירות הנהיגה המותרת בה היא עד 120 קמ"ש.

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.





קיצ 23 שאלה 19

19. קבוצת יזמים הגישה תוכנית למיזם "דיור בר השגה" לזוגות צעירים. כתנאי לקבלת מענקים ממשלתיים נדרשו היזמים להקצות 25% מכלל הדירות המתוכננות במיזם, לדירות "דיור בר השגה".

היזמים הגישו תוכנית עם הנתונים כדלהלן:

שטח התוכנית: 50 ד'. 50% משטח התוכנית מיועדים למגורים. בשאר שטח התוכנית מיועדים שטחים לשטחי ציבור, מסחר ותנועה. צפיפות מגורים: 8 יח"ד לדונם ברוטו.

גודל הדירות שנקבע בתוכנית מתוכנן לממוצע נפשות ליחידת מגורים של 3.2 - בכל מיזם המגורים.

צפי שיעור אוכלוסיית משפחות הצעירים לדיור בר השגה הוא 30% מכלל אוכלוסיית היעד למגורים.

מה יהיה ממוצע גודל משפחה בדירת "דיור בר השגה"?

א. 3.5

ב. 3.84

ג. 1.92

ד. 2.4

סך יח"ד במכירה

$$8 \cdot 50 = 400 \text{ יח"ד}$$

סך דירות כלל

$$3.2 \cdot 400 = 1,280 \text{ למשור}$$

כמות דירות בר השגה

במסגרת המכירה

$$1,280 \cdot 0.3 = 384$$

כמות דירות בר השגה

$$400 \cdot 0.25 = 100 \text{ יח"ד}$$

מחלקת נסאת בית"ד בר השגה

$$\frac{384}{100} = 3.84$$



ק"ץ 23 שאלה 20

20. ראש העיר, בתפקידו כיו"ר הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, ביקש לבחון היבטים **תכנוניים לגבי פיתוח עירוני ביתרת קרקע של 4000 ד' שבתחום הרשות, שטרם חל בהם כל פיתוח. חטיבת קרקע זו היא יתרת הקרקע האחרונה שבתחום השטח המוניציפלי של הרשות ומכאן החשיבות הרבה בכך. לצורך זאת, הוקמה ועדת היגוי שחבריה הם: ראש העיר, יו"ר ועדת המשנה לתכנון ולבנייה, מהנדס העיר, גזבר העירייה ומנהל מחלקת הנכסים של הרשות, היועץ המשפטי של הוועדה המקומית, אדריכל העיר, מנהל היחידה האסטרטגית, מנהלת אגף הרווחה ומנהל היחידה הסביבתית. הוועדה נדרשה להניח את המלצותיה לפני ראש העיר.**

עבודת התכנון נמסרה למשרד תכנון, בין הידועים ביותר בארץ בתחום התכנון העירוני, וזה הגיש מספר חלופות באשר לתפיסה התכנונית לתוצר התכנוני הסופי, לבחינת ועדת ההגוי.

מה הייתה החלטת ועדת ההיגוי לחלופה שהתקבלה?

- א. החלטה המסתמכת על המלצות מהנדס העיר, אדריכל העיר, מנהלת אגף הרווחה ומנהל היחידה הסביבתית באשר להיבטים הציבוריים, קהילתיים חברתיים וסביבתיים כערכי טבע ונוף.
- ב. החלטה המסתמכת על המלצות היחידה האסטרטגית, גזבר העיר ומנהל מחלקת הנכסים באשר לצפי דמוגרפי של גידול אוכלוסיית הרשות וניצול המיטבי של עתודת הקרקע.
- ג. ההחלטה המסתמכת על איזון שיקולים רב תחומים.
- ד. ההחלטה המסתמכת על הראייה התכנונית וההשלכות מכך.