



תכנון א' - יסודות התכנון העירוני

פתרון מבחן קיץ 2024

קיצ 2024 שאלה 1



1. איזה מהבאים **אינו מהווה** אחד העקרונות העומדים בבסיס העירוניות החדשה (NEW URBANISM) - גישה עכשווית בתכנון עירוני?
- א. שילוב פארק עירוני גדול ומרווח עבור כלל תושבי העיר.
 - ב. עירוב יעודים ושימושים.
 - ג. העלאת צפיפות מגורים פנים עירונית.
 - ד. עידוד הליכה ונסיעה בתחבורה ציבורית.

קיצ 2024 שאלה 2



2. שיתוף הציבור מהווה מרכיב עדכני ומרכזי בתהליכי תכנון עירוני עדכניים.

מה מהבאים אינו מהווה מטרה של שיתוף ציבור?

- א. ביזור תהליכי קבלת החלטות.
- ב. ביטוי דעות והעדפות תושבי העיר בתהליכי תכנון.
- ג. עידוד אקטיביזם אזרחי.
- ד. הרחבת הכדאיות והרווחיות של הפרויקט.



קיצ 2024 שאלה 3

נהרס עיסת לבח למסות גולח
- עקף לקרוא א -

שורה השאלה
לפני הקרא
כלל הנתונים

3. שחר היא יזמת נדל"ן המתכננת להקים מתחם מגורים על מגרש של 25 דונם באזור פרברי. התב"ע המקומית מגדירה רח"ק 1.5, ומאפשרת לבנות עד ארבע קומות + קומת גג בנסיגה בשטח של עד 50% משטח הגג. כמו כן, על פי מדיניות העירייה, יש להקצות 25% משטח המגרש לשצ"פ. עוד ידוע כי תושבי הפרבר מעוניינים לשמור על אופיו. השאיפה של שחר היא למקסם את מספר הדירות שניתן יהיה לבנות, תוך עמידה במדיניות העירייה ומתן סביבת מגורים נוחה לדיירים.

כמה מ"ר למגורים ברוטו ניתן לבנות בפרויקט?

א. 9,375 מ"ר למגורים בתוך דירות המגורים.
 ב. 28,125 מ"ר למגורים - הכוללים בתוכם הן את שטח הדירות והן את כלל השטחים המשותפים של הבניינים מעל הקרקע.
 ג. 15,000 מ"ר מגורים ברוטו + 12 מ"ר מרפסת לכל דירה.
 ד. 37,500 מ"ר.

שאלה קרוב לשיא

$$25 \cdot 0.75 = 18.75$$

דונם

שאלה נ"ה

$$18,750 \cdot 1.5 = 28,125$$

ק״ץ 2024 שאלה 4



4. הקצאות הקרקע לצורכי ציבור אינן מיועדות ל: -

- א. חינוך מיוחד.
- ב. מעונות יום.
- ג. מרכזים קהילתיים שכונתיים.
- ד. מכולת שכונתית הממוקמת בקומת הקרקע בבניין מגורים.



קיצ 2024 שאלה 5

צפייה אוכלוסין

$$\frac{120,000}{18,000} = 6,666$$

צפייה אוכלוסין

צפייה
האורח

שכונה א'

$$\frac{100,000}{5,000} = 20$$

יחידות
למטר

5. מתכנן ערים רוצה להשוות את הצפיפות העירונית של שתי שכונות בעיר. לשכונה הראשונה, א', שטח קרקע כולל של 100 דונם, 5,000 יח"ד. לשכונה השנייה, ב', שטח קרקע כולל של 120 דונם ואוכלוסייה של 18,000 איש.

בנסיבות המתוארות, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

- א. בשכונה א' יש צפיפות אוכלוסין גבוהה יותר מאשר בשכונה ב'.
- ב. בשכונה ב' יש צפיפות אוכלוסין גבוהה יותר מאשר בשכונה א'.
- ג. בשכונות א' וב' יש אותה צפיפות אוכלוסין.
- ד. אי אפשר לדעת באיזו מהשכונות צפיפות האוכלוסין גבוהה יותר.



קיצ 2024 שאלה 6

6. מתכנן ערים רוצה להשוות את צפיפות הבינוי בין שני מרחבים מעורבי יעודים ושימושים בעיר:
מתחם X = שטח קרקע כולל של 50 דונם ושטח רצפה כולל של 250,000 מ"ר. הפיתוח במרחב כולל 1,000 יחידות דיור, 100,000 מ"ר של שטחי משרדים ו- 50,000 מ"ר של שטחי מסחר.
מתחם Y = שטח קרקע כולל של 40 דונם ושטח רצפה כולל של 200,000 מ"ר. הפיתוח מורכב מ- 800 יחידות דיור, 80,000 מ"ר משרדים ו- 40,000 מ"ר שטחי מסחר.

איזה מתחם מאופיין ברח"ק גבוה יותר?

- א. מתחם X.
- ב. מתחם Y.
- ג. מתחמים X ו-Y זהים ברח"ק.
- ד. אין מספיק נתונים כדי לענות על השאלה.

כח"ק א'

$$\frac{250,000}{50,000} = 5$$

כח"ק

כח"ק >

$$\frac{200,000}{40,000} = 5$$

כח"ק

ק״ץ 2024 שאלה 7



7. תוכנית המיתאר הכוללנית סימנה את שכונת נווה חיים ככתם צהוב.
מה משמעות סימון זה?

- א. נווה חיים מיועדת למגורים בלבד.
- ב. נווה חיים מיועדת למגורים כייעוד מוביל.
- ג. בנווה חיים אסור לפתח מסחר ותעסוקה.
- ד. נווה חיים מיועדת לעירוב יעודים ושימושים.

ק״ץ 2024 שאלה 8



8. רון הוא מתכנן ערים הנדרש לעמוד בראש צוות להכנת תוכנית מפורטת להתחדשות שכונת מגורים ותיקה במרכזה של עיר גדולה. יועצים באיזה/אילו תחומים נדרש רון לצרף לצוות התכנון?

- א. תחבורה בלבד.
- ב. חברה ושיתוף ציבור בלבד.
- ג. כלכלה בלבד.
- ד. לפחות את כל היועצים המוצגים בתשובות האחרות.

שמאי מקרקעין

ק״ץ 2024 שאלה 9



9. למה מיועדת תוכנית מיתאר עירונית כוללנית?

- א. להתוות את מדיניות הצמיחה העתידית של העיר בכל שטח העיר.
- ב. לפתח הזדמנויות עסקיות ותעסוקתיות שיובילו לשגשוג.
- ג. לפתח אפשרויות תנועה ונגישות עדכניות בין אזורי העיר השונים, היום ובעתיד.
- ד. להגדיר זכויות בנייה בכל תאי השטח של העיר.

קיצ 2024 שאלה 10



10. איזה מבין המשתנים הבאים **אינו מהווה תנאי** להצלחת פרויקט העוסק בהתחדשות עירונית?

- א. הוספת יח"ד.
- ב. שיתוף תושבי המקום.
- ג. יצירת תשתית כלכלית לשינוי.
- ד. הוספת שטחים למרחב הציבורי.



ק״ץ 2024 שאלה 11

11. מה השטח אותו נהוג להקצות עבור שטחים פתוחים, כגון פארקים, כיכרות וגנים, על מנת להבטיח עיר מתפקדת ומשגשגת (ע"פ תקנים המקובלים בישראל)?

- א. השטח המוגדר בתקן המאושר על ידי מינהל התכנון – המתעדכן מעת לעת ובהתאם למאפייני המקום.
- ב. 3 מ"ר לאדם – כי זה היקף השטח החיוני לאדם בחברה העכשווית ולאור העיור המואץ.
- ג. 1 מ"ר לאדם – בהתאם למחקרי תכנון, בריאות ופסיכולוגיה חברתית.
- ד. שיעור קבוע מהקרקע המפותחת כמוגדר על ידי האו"ם – האביטאט – 20% מכלל שטח התכנון.

ק״ץ 2024 שאלה 12



12. "התכנון המסוגר" היה גישת תכנון מקובלת במאה הקודמת ולעיתים נוקטים בו גם היום.

איזה מהעקרונות הבאים מדגיש תכנון זה?

- א. עירוב יעודים ושימושים.
- ב. ייצוג הקהילה המקומית, מאפייניה וצורכיה בתהליך התכנון הכולל.
- ג. הפחתת התלות ברכב הפרטי.
- ד. רצף שטחים ירוקים בעיר.



קיצ 2024 שאלה 13

13. העירייה יוזמת פרויקט שמטרתו להפוך אזור תעשייה ישן לשטח מעורב שימושים (מגורים, מסחר תעסוקה, שב"צ ושצ"פ), ידידותי לסביבה ומכיל חברתית.

אלה נתוני השטח של הפרויקט:

- שטח אתר הפרויקט הכולל עומד על 62 דונם
- השטח המוקצה למגורים הוא 48 דונם
- הצפיפות נטו של המגורים היא 30 יח"ד לדונם נטו
- נדרש להקצות 50% משטח המגורים לתשתיות, שב"צ ושצ"פ
- גודל מש"ב 3.4

כמה אנשים צפויים להתגורר באתר הפרויקט עם השלמת תוכנית ההתחדשות העירונית?

- א. 5,342
- ב. 9,792
- ג. 2,856
- ד. 4,896

כסולת

ק״ץ 2024 שאלה 14



14. מהי הנוסחה לחישוב צפיפות המגורים נטו (בשטח מגורים בלבד) של אזור עירוני?

- א. צפיפות מגורים נטו = המספר הכולל של יחידות דיור / שטח הקרקע הכולל.
- ב. צפיפות מגורים נטו = המספר הכולל של יחידות הדיור / שטח הקרקע למגורים נטו.
- ג. צפיפות מגורים נטו = סך האוכלוסייה / שטח הקרקע הכולל (D).
- ד. צפיפות מגורים נטו = סך האוכלוסייה / שטח הקרקע למגורים נטו.

קיצ 2024 שאלה 15



15. איזה מההיגדים הבאים משקף את הגישה העכשווית להתחדשות עירונית?

- א. הדגש העיקרי של ההתחדשות העירונית הוא הגדלת התשואות והרווחים של היזמים.
- ב. ההתחדשות העירונית נדרשת להוביל לאיכויות עדכניות ולכן אין מעניינה להתייחס למימדים ההיסטוריים, התרבותיים והפוליטיים של המרחב העירוני.
- ג. ההתחדשות העירונית היא תהליך רב תחומי המדגיש את האיכויות והרווחים של כל הצדדים השותפים למהלך.
- ד. כל ההיגדים האחרים שגויים.

ק״ץ 2024 שאלה 16



16. מהי ועדה מרחבית לתכנון ובנייה?

- א. ועדת תכנון מיוחדת המאיצה תהליכי תכנון.
- ב. ועדת תכנון הדנה בתוכניות למספר רשויות מקומיות.
- ג. ועדת תכנון ליישובים בפריפריה.
- ד. כל התשובות האחרות שגויות.

קיצ 2024 שאלה 17



17. תכנון בר קיימא של תוכנית עתידית ידגיש את חשיבות: -

א. קיום ממ"ד לכל דירה.

ב. הורדת תקן החנייה.

ג. גגות הרעפים.

ד. בנייה צמודת קרקע.

הסוק

קיצ 2024 שאלה 18



18. מה מהבאים מהווה דוגמה לתשתית המתאימה לשמש לניהול מקיים מי נגר עירוניים?

- א. הגדרת יעדים לניהול והחדרת מי הנגר ברמת המגרש.
- ב. בניית סכרים ומאגרים לאגירת עודפי מים ומניעת הצפה.
- ג. הקמת ביוב ומתקני טיהור לאיסוף וטיפול בשפכים.
- ד. הפניית מים לאדמות חקלאיות ולמתקני התפלה להגברת אספקת המים.

קיצ 2024 שאלה 19



19. מהי המטרה העיקרית של תכנון עירוני בעיר שנפגעה ישירות מאירועי אוקטובר 2023?

- א. לתאם בין מגוון הגורמים העוסקים בסיוע לקהילות שנפגעו.
- ב. להכין מתווה שיקום המקשר ומשלב בין השטח והקרקעות, מגוון יעודי הקרקע ומקדם חוסן חברתי וביטחון.
- ג. לעדכן ולאכוף חוקי בנייה ותקנות למניעת אסונות עתידיים.
- ד. לאמוד את מידת הנזקים שנגרמו למבנים ולמקרקעין במקום האסון ולתכנן את דפוסי הפיצוי בהתאמה.

קיצ 2024 שאלה 20



20. מהו ההבדל בין תכנון עירוני לבין תכנון חברתי?

- א. תכנון עירוני מתמקד בפיתוח מגוון תשתיות עירוניות בנויות בראייה כוללת ומתואמת, בעוד שתכנון חברתי מתמקד במענה חברתי לצורכי האוכלוסייה והקהילה.
- ב. תכנון עירוני מתחשב בצמיחה הכלכלית, ותכנון חברתי מתחשב בצרכים החברתיים והתרבותיים של האוכלוסייה.
- ג. תכנון עירוני מתמקד בפיתוח תחבורה ציבורית ותשתיות פיזיות, בעוד שתכנון חברתי מתמקד בקידום רווחה ושיוויון חברתי.
- ד. תכנון עירוני מתחשב בצורכי הסביבה ובקיום ירוק, בעוד שתכנון חברתי מתחשב בצורכי האוכלוסייה הפרטית והקהילה.