



# תכנון א' - יסודות התכנון העירוני

פתרון מבחן חורף 2024

# חורף 2024 שאלה 1



מזאורזר  
מכרונזר

1. מה ההבדל העיקרי בין התכנון הרציונלי-ליניארי לבין גישות התכנון האסטרטגי, בהתייחסותם לסוגיות ואתגרים עירוניים?

- א. תכנון רציונלי-ליניארי מבוסס על ההנחה שניתן לפתור סוגיות ואתגרים עירוניים על ידי יישום רצף הגיוני של צעדים, בעוד שתכנון אסטרטגי מבוסס על ההכרה שסוגיות ואתגרים עירוניים הם מורכבים ודינמיים ודורשים מענה 'צומח', משתנה וגמיש. ✓
- ב. תכנון רציונלי-ליניארי מבוסס על מעורבות של כל בעלי העניין הרלוונטיים בתהליך התכנון, בעוד שהתכנון האסטרטגי מבוסס על מנהיגות של רשות מקומית או ארגון / סוכן שינוי מרכזי. ✗
- ג. תכנון רציונלי-ליניארי מבוסס על זיהוי של פיתרון מיטבי יחיד לכל בעיה עירונית, בעוד שתכנון אסטרטגי מבוסס על חקר תרחישים ותוצאות חלופיות מרובות. ✗
- ד. כל התשובות האחרות שגויות. ✗

אלונים

## חורף 2024 שאלה 2



2. הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית מקדמת ומעודדת את הפעילות להתחדשות עירונית בכל רחבי הארץ. הרשות מובילה את תחום ההתחדשות ומסייעת במימון תוכניות, בהקמת מינהלות עירוניות, בהדרכה מקצועית לדיירים ובהסרת חסמים מבניים וחוקתיים. באחת השכונות, בהן היתה הרשות מעורבת, מצאה העירייה כי תהליך התכנון מתקדם ללא שיתוף ציבור מספק; העירייה יזמה, בשיתוף הרשות להתחדשות, מהלך שיתוף ציבור שנועד להעצים את התושבים, להשמיע את צורכיהם וסדרי העדיפויות שלהם, ולשלב אותם כתשומות לתהליכי התכנון וקבלת החלטות. העירייה דרשה לבצע שיתוף על בסיס מפגשי תושבים והרשות להתחדשות חשבה שהפצת שאלונים בין כלל משקי הבית במתחם ההתחדשות – זו הדרך הנכונה לשיתוף.

מה החיסרון הבולט של השימוש בשאלונים בהשוואה למפגשי תושבים?

- א. לא ניתן לאתר באמצעות שאלונים את הצרכים המדויקים של התושבים.
- ב. שאלונים לא מתאימים לכל האוכלוסיות – חלקן מתקשות בקריאה, בכתיבה ובמילוי שאלונים ממגוון סיבות.
- ג. מפגשים אינם מתאימים לכל תהליך תכנוני ובעיקר אינם מתאימים לתכנון התחדשות עירונית.
- ד. מפגשי תושבים הם יקרים ולא מספקים תשומות למקצועיות



# חורף 2024 שאלה 3

3. רינה היא יזמת נדל"ן המתכננת להקים מתחם מגורים על מגרש של 10 דונם באזור פרברי. התב"ע המקומית מגדירה רח"ק 1.5, המאפשרות לבנות עד ארבע קומות + קומת גג בנסיגה בשטח של עד 50% משטח הגג. כמו כן, על פי מדיניות העירייה, יש להקצות 20% משטח המגרש לשב"צ. השאיפה של רינה 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. 12,000 מ"ר למגורים, המהווים שטח פלדלת של הדירות. *לא נכון אז של ע"ה*
- ב. 12,000 מ"ר למגורים - הכוללים בתוכם הן את שטח הדירות והן את כלל השטחים המשותפים של הבניינים מעל הקרקע. *ב. (circled)*
- ג. 8,000 מ"ר מגורים ברוטו + 12 מ"ר מרפסת לכל דירה.
- ד. 6,750 מ"ר.

25

שטח המגרש ברוטו : 10 דונם

שטח המגרש נטו

$$(100\% - 20\%) \cdot 10 = 0.8 \cdot 10 = 8 \text{ דונם}$$

$$8,000 \cdot 1.5 = 12,000$$

*מ"ר*      *מ"ר*      *מ"ר*



## חורף 2024 שאלה 4

4. באיזו מהשיטות הבאות יש להשתמש לצורך קביעת היקף הקצאות הקרקע הדרושות למתקנים ציבוריים, כגון בתי ספר, פארקים, ספריות וכו'?
- א. תחזיות אוכלוסיה – שכן הקצאות קרקע לשטחי ציבור נדרשות לספק מענים להיקף אוכלוסיה עתידית.
  - ב. תקנים אחידים המאפשרים ניהול יעיל על בסיס תקנים משותפים לכל הרשויות.
  - ג. שיתוף תושבים ומתן מענה לצורכיהם.
  - ד. תקנים וקריטריונים המשלבים התייחסויות רב תחומית ~~מבוססי~~ אוכלוסייה היום ובעתיד.



# חורף 2024 שאלה 5

$$\frac{\text{סך האוכלוסיה}}{\text{שטח ירקע}} = \text{צפיפות אוכלוסין}$$

5. מתכנן ערים רוצה להשוות את הצפיפות העירונית של שתי שכונות בעיר. לשכונה הראשונה, א', שטח ירקע כולל של 100 דונם ואוכלוסייה של 20,000 איש. לשכונה השנייה, ב', שטח ירקע כולל של 80 דונם ואוכלוסייה של 18,000 איש.

בנסיבות המתוארות, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר? צפיפות אוכלוסין

- 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.

$$\frac{\text{צפיפות שכונה ב'}}{\text{נכס לעומק}} = \frac{18,000}{80} = 225$$

$$\frac{\text{צפיפות שכונה א'}}{\text{נכס לעומק}} = \frac{20,000}{100} = 200$$



# חורף 2024 שאלה 6

$$\frac{\text{שטח בנוי} + (\text{כ.ק.ה.})}{\text{שטח זיהום} (\text{שטח הניזוק})} = \text{זיקה} < \text{ז'ק.ה.} < \text{ז'ק.ה.}$$

6. מתכנן ערים רוצה להשוות את הצפיפות העירונית של שני מרחבים מעורבי יעודים ושימושים בעיר:  
**מתחם X = שטח קרקע כולל של 50 דונם ושטח רצפה כולל של 250,000 מ"ר.** במרחב 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.  
 בנסיבות המתוארות, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?  
 א. למתחם X יש יחס שטח רצפה (רח"ק) גבוה יותר ממתחם Y.  
 ב. למתחם Y יש יחס שטח רצפה גבוה יותר (רח"ק) מאשר למתחם X.  
 ג. למתחמים X ו-Y יש אותו יחס שטח רצפה.  
 ד. כל המשפטים האחרים שגויים.

\* כ'ק.ה. הוא  
 חוסר נכחי  
 ונראה משל  
 י. זיקה נ"ו

מתחם Y

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

מתחם X

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



# חורף 2024 שאלה 7

7. מה ההבדל העיקרי בין מתכנן ליזם מבחינת מטרותיהם ונקודות המבט שלהם?

- א. מתכנן עוסק בבחינת ההשפעות החברתיות והסביבתיות ארוכות הטווח של הפיתוח, בעוד שיזם מתמקד בתשואות הפיננסיות לטווח הקצר ובדרישות השוק. ✓
- ב. מתכנן אחראי על תכנון ויישום המתווה הפיזי ותשתית הפיתוח, בעוד שיזם אחראי על אבטחת הקרקע ומימון הפרויקט. X
- ג. מתכנן פועל למען האינטרס הציבורי ולטובת הכלל, בעוד שיזם הוא נציג המגזר הפרטי וזכויות הפרט. X
- ד. מתכנן מיועד לקדם תוכנית המשקפת מגוון נקודות מבט, הזדמנויות והתמודדות עם חסמים, בעוד שיזם הוא המניע את התהליך ואת קבלת ההחלטות בתהליך הפיתוח תוך התייעצות עם המתכנן. X

תשובה ג' יותר נכונה למחשבה א',  
מבני שהיא מקברת א' האחרת של המתכנן והיזם



# חורף 2024 שאלה 8

\* תנסו קטניות

מונח סובייקטיבי

א"ק אהנו רואים

אר השכונה

ע"י נהג נקוץ

8. איזה/אילו מהגורמים הבאים יכולים להשפיע על תפיסת הצפיפות בעיר?

א. גובה וצורת המבנים בלבד.

ב. התמהיל והמגוון של שימושי הקרקע בלבד.

ג. ריבוי שטחים פתוחים ותכנית הקרקע בלבד.

ד. כל הגורמים המוזכרים בתשובות האחרות.



## חורף 2024 שאלה 9

9 עופרי ועומר הם מתכנני ערים העובדים במשותף בעירייה. הם מחויבים ליצור תוכנית יעודים ושימושי קרקע לאזור פיתוח חדש שיתאים לשילוב מגורים, מסחר ונופש. יש להם גישה למקורות שונים של נתונים ומפות כדי לתמוך בתהליך התכנון שלהם. עופרי בקיאה בניתוח מידע תכנוני סטטוטורי ועומר בקיאה במידע דמוגרפי וחברתי כנקודת המוצא לעיצוב השטח ופיתוחו.

לפניכם שלושה משפטים המתייחסים לפעולות שבאפשרותם של עופרי ועומר לבצע:

- I ✓ לתקשר ולשתף פעולה זה עם זה ועם בעלי עניין אחרים, תוך שהם מעודדים סינרגיה ביניהם ומשתמשים בטרמינולוגיות וייצוגים שונים של אזור התכנון.
- II ✓ לנתח וללמוד את אזור התכנון – כל אחד בנפרד, ובהמשך ביחד, ולהגיע לחלופות משולבות, אותן יציגו בפני המזמין ובעלי העניין.
- III ✓ להוסיף מתכנון לצוות התכנון, מומחה להיבטים שיוסיפו ידע ומקורות מידע לתהליך התכנון (כדוגמת תחבורה, תשתיות, קיימות וסביבה, כלכלה, שמאות וכד').

איזו/אילו מהפעולות הנ"ל נחוצות על מנת להוביל בצורה מיטבית את תהליך התכנון במשותף?

- א. רק פעולה I.
- ב. רק פעולות II ו-III.
- ג. רק פעולות I ו-II.
- ד. כל הפעולות.



# חורף 2024 שאלה 10

10. 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. סך כ"ר
- ג.  1 מ"ר לאדם.
- ד.  20% מכלל שטח התכנון.

מס' 78 י.ע. וק"ה. שטחו : "תדריך הקהילות של א.פ. סת"ק"



# חורף 2024 שאלה 11

11. אלונה היא מתכנתת ערים העובדת עבור עיר המתמודדת עם גידול מהיר באוכלוסייה, עומסי תנועה, הידרדרות סביבתית ואי שוויון חברתי. על אלונה מוטלת המשימה לפתח תוכנית המתייחסת לנושאים אלה ומקדמת פיתוח עירוני בר קיימא.

אילו מהיעדים הבאים על אלונה לכלול בתכנית? בחרו את התשובה הנכונה ביותר.

- א. להגביר את צפיפות אזורי המגורים והמסחר, לשפר את מערכות התחבורה הציבורית, ליצור שטחים ירוקים ופארקים ולהבטיח דיור בר השגה לכל קבוצות ההכנסה. ✓
- ב. להרחיב את הגבול העירוני כדי להכיל יותר פיתוח, לבנות כבישים מהירים וכבישים חדשים, לעודד בעלות על מכונות פרטיות ולספק תמריצי מס לעסקים ולתעשיות. ✗
- ג. לשמור על המורשת ההיסטורית והתרבותית של העיר, להגביל את צמיחת הפיתוח החדש, להגביל את השימוש בתחבורה ציבורית ולקדם פעילויות תיירות ובידור. ✗
- ד. לצמצם את אוכלוסיית העיר, להעביר תושבים ועסקים לאזורים כפריים, להרוס מבנים ותשתיות קיימים ולשקם בתי גידול ומערכות אקולוגיות טבעיות. ✗



# חורף 2024 שאלה 12

12. מהי הנוסחה לחישוב צפיפות המגורים נטו של אזור עירוני?

- א. ~~x~~ 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.

$$\frac{\text{מספר יחידות דיור}}{\text{שטח קרקע לאזורי ק"טו}} = \frac{\text{צפיפות מגורים נטו}}{\text{ק"טו}}$$

# חורף 2024 שאלה 13



13. 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 התשובות נכונות.



# חורף 2024 שאלה 14

מהן הנחיות המגורש  
אילו מקום בתכנית המתאר כללית  
אילו מקום בהן בתכנית הסדרה

14. מהן התשומות המרכזיות של תוכנית מיתאר כוללת לתוכנית מפורטת ברמת המתחם, המגרש והבניין?

- א. הנחיות לפריסת החדרים והריהוט בבניין. ✓
- ב. הוראות המציגות את מדיניות התכנון בעיר כולה, ובכלל זה במרחב בו ממוקם המתחם, המגרש או הבניין. ✓
- ג. הנחיות בהתייחס לפרטי הבניין. ✗
- ד. כל התשובות נכונות. ✗



# חורף 2024 שאלה 15

15. רוני הוא מתכנן ערים העומד בראש צוות המכין תוכנית מיתאר לעיר במרכז הארץ. לאחר לימוד מעמיק של מאפייני העיר, החליט הצוות להמליץ על מספר חלופות, אשר, בין היתר, כללו המלצות לצופף את:

- I  השכונות צמודות הקרקע המרוחקות ממרכז העיר – שכן צפיפותן היא הנמוכה ביותר בעיר וערך הקרקע בהן הוא גבוה.
- II  השכונות צמודות הדופן לאזור התעסוקה, שכן הוא יאפשר הורדת שיעורי יוממות.
- III  השכונות הוותיקות במרכז העיר – שכן הן מחייבות שיפור בתנאי הדיור.
- IV  המבנים לאורך הרחוב הראשי של העיר – שכן זה יאפשר סמיכות להסעת המוניס.

איזו מההמלצות היא נגזרת של ת.מ.א. 70 ?

- I .א
- II .ב
- III .ג
- IV  ד



# חורף 2024 שאלה 16

16. העירייה יוזמת פרויקט שמטרתו להפוך אזור תעשייה ישן, ריק ופנוי ממבנים, לשטח מעורב שימושים, ידידותי לסביבה ומכיל חברתית.

אלה נתוני השטח של הפרויקט:

. שטח אתר הפרויקט הוא 28 דונם.

. הצפיפות נטו היא 30 יח"ד לדונם.

. נדרש להקצות 50% מהשטח לתשתיות, שב"צ ושצ"פ.

. גודל מש"ב 3.4.

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

א. 2,846

ב. 1,428

ג. 1,400

ד. כל התשובות האחרות שגויות.

$$28 \cdot 0.5 = 14, \text{ דונם נטו}$$

$$14 \cdot 30 = 420 \text{ יח"ד}$$

$$420 \cdot 3.4 = 1,428 \text{ מושבים}$$

כל הזכויות שמורות - ניר בודנשטיין - שמאות מקרקעין

שטח נטו למגורים

ח"ד יח"ד מומכנו

כמות מושבים קבועים



# חורף 2024 שאלה 17

17. מתכנן נדרש להמליץ על מיקום מיטבי בעיר עבור מערך שירותים חדש ועדכני, שיכלול בין היתר: בית ספר תיכון ייחודי, מכללה אקדמית, בית חולים ואיצטדיון.

מה מהנ"ל יחייב עדכון תוכנית מיתאר ארצית?

- א. בית ספר תיכון ייחודי – במידה והוא משרת את כל הארץ. ✗
- ב. מכללה אקדמית. ✗
- ג. בית חולים. ⓧ
- ד. איצטדיון – במידה וישרת נבחרות בליגה א'. ✗

ב"ח  
משגית  
א.נ.מ.  
ובכו.סה  
א.כ.ק.ר

# חורף 2024 שאלה 18



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

- א. הגדרת יעדים לניהול והחדרת נגר 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. ✗

# חורף 2024 שאלה 19



19. מהי המטרה העיקרית של תכנון עירוני לאחר אירועי אוקטובר 2023 / לאחר משבר?

- א. לתאם בין מגוון הגורמים העוסקים בסיוע לקהילות שנפגעו.  X
- ב. להכין מתווה שיקום המתאם בין השטח והקרקעות, מגורים, השירותים, התשתיות, מקורות הפרנסה והמשילות באופן בר-קיימא.  V
- ג. לעדכן ולאכוף חוקי בנייה ותקנות למניעת אסונות עתידיים.  X
- ד. לאמוד את מידת הנזקים שנגרמו למבנים ולמקרקעין במקום האסון ולתכנן את דפוסי הפיצוי בהתאמה.  X
- כך כוונת



# חורף 2024 שאלה 20

20. לפניכם שלושה משפטים המתייחסים להבדלים בין 'תוכנית מפורטת' לבין 'הגשה להיתר' לבניין או אתר ספציפי:

- I תוכנית מפורטת היא מסמך אסטרטגי הקובע את החזון, היעדים והמדיניות לפיתוח וניהול של עיר או חלק ממנה, בעוד שהגשה להיתר היא מסמך המציג תכנון לקראת בינוי ומתייחס למימדים, מפרטים של בניין או אתר. ✓
- II תוכנית מפורטת - היא מסמך משפטי המסדיר את השימוש, הצפיפות והמראה של קרקע ומבנים בעיר או בחלק ממנה, בעוד שהגשה להיתר מהווה מסמך יצירתי המבטא את פרטי הבניין לקראת בינוי, זאת כחלק מהסגנון, התפקוד והאסתטיקה. של בניין או אתר. ✓
- III תוכנית מפורטת היא מסמך מקיף המכסה היבטים שונים של החיים העירוניים, כגון תחבורה, דיור, סביבה, כלכלה ותרבות, בעוד שהגשה להיתר היא מסמך ממוקד המתייחס לפרטי הבניין לקראת בינוי ומציג במסגרתם את הצרכים וההעדפות של המשתמשים והלקוחות של בניין או אתר. ✓

איזה/אילו מהמשפטים הנ"ל נכון/נים?

- ~~א. רק משפט I.~~
- ~~ב. רק משפטים II ו-III.~~
- ~~ג. רק משפטים I ו-II.~~
- ד. כל המשפטים. ✓