







ק 1 | ממשק עם העיר והסביבה

אינה עומדת לעולם בחלל ריק. היא חלק מסביבתה, הטבעית והבנויה, הפיזית והחברתית. לכן, נבחן תוכנית מתייחסת לנעשה מחוץ לגבולותיה ומייצרת רצף תפקודי עם המרחב הסובב, הבנוי והפתוח. אם הנפחים, הצפיפות והבינוי שבתוכנית חורגים מאלו שבסביבה. על התוכנית לתרום לשיפור יויות והגישות בהשוואה למצב הקיים, תוך הבטחת נגישות למוקדי עניין ותחבורה ציבורית בתוך ומחוץ לתוכנית.

זה יש לקחת בחשבון לא רק את המצב הקיים אלא גם את מידת התאמת התוכנית לתוכניות שונות ובסביבתה.

ה ולמידע נוסף:

[35, מסמך מספר 1 \(שיקולים בתכנון עירוני\), 2016.](#)

[זינהל התכנון לבחינה וקידום של תוכניות להתחדשות עירונית, 2019.](#)

ק 2 | בינוי וצפיפות

עירונית היא הזדמנות - ולא רק הכרח. היא מאפשרת לשמור על שטחים פתוחים ולקיים מרחב עירוני עיל. לצורך כך, נבחן האם התוכנית מנצלת באופן מיטבי ויעיל את משאב הקרקע בכל הייעודים – היא מייצרת מרחב איכותי עבור הולך הרגל במפלס הרחוב.

ך יש להבטיח כי הבינוי ייצור רצף אורבני, ללא רווחים גדולים מדי בין מבנים. כמו כן יש לוודא שהבינוי ז לעברו השני של הרחוב (גם אם הוא נמצא מחוץ לקו הכחול) ולהימנע מחזיתות אטומות לאורך מומלץ שהתוכנית תכלול טיפוס בינוי מגוונים, תוך העצמת הצפיפות והאינטנסיביות העירונית ז הסעת המונים. רצוי לבחון חלופות שונות למערך הבינוי, לרבות חלופה של בינוי מרקמי צפוף, ולכלול ת כגון ניצול של גגות ותת הקרקע.

ה ולמידע נוסף:

[וח 1, תמ"א 35 \(בעבודה\)](#)

[יזות למגוון - המלצות לתכנון סביבות מגורים \(לקראת פרסום\)](#)

[1 /40 - תכנית מתאר ארצית למיגון ופיתוח תת הקרקע \(בעבודה\)](#)

ק 3 | תמהיל ופרישת שימושים

מגוון ופרישה רחבה של שימושים מאפשרים למקסם את הנגישות לשירותי ציבור, למסחר קה, וכן מייצרים מרחבים פעילים לאורך שעות היום. היבטים אלו צריכים להיקבע בהתאם למאפייני ת, בדגש על רחובות מרכזים בעלי קישוריות גבוהה. לא כל מקום צריך לכלול היקפים גדולים של מסחר נסוקה, וכאשר מבוקשים היקפים גדולים, יש לנמק את הבקשה ולעגן אותה בבדיקה פרוגרמטית. לתכנן "חזיתות פעילות", שיוכלו להכיל בנוסף לשימושי מסחר גם שימושי תעסוקה, שטחי ציבור ואף זאת, על מנת לאפשר גמישות ומגוון בראייה עתידית.

נ הפרישה השטחים לצרכי ציבור, חשוב להקפיד כי לא נוצר מתחם רציף וסגור, שפוגע בקישוריות חופשי של הציבור. כמו יש לבחון האם פרישת ותמהיל השימושים מאפשרים שימוש משותף ות כגון חניות ושצ"פים.

ה ולמידע נוסף:

[הקצאות שטחים לצרכי ציבור, 2018.](#)

4 | המרחב הציבורי

הציבורי הוא הזירה בה מתרחשים החיים העירוניים - המפגשים, האינטראקציות, השעות, התנועה אחד למשנהו. כדי לאפשר את כל אלו, נבחן האם התוכנית כוללת שלד ברור והמשכי של רחובות ציבוריים מגוונים, מסוגים וגדלים שונים, שיוכלו לספק תשתית למפגש, שהייה ופעילות. המרחבים יים צריכים לקבל מענה אפקטיבי מבחינת הצללה (טבעית ובנויה) – לכל הפחות במרחבים הציבוריים המרכזיים.

יש להבטיח שהתכנון המוצע מתייחס למאפיינים מקומיים ייחודיים, טבעיים ובנויים, כולל אלמנטים וטבע עירוני. זאת, על מנת להבטיח שהמרחב הציבורי ישקף זהות מקומית מובחנת מאזורים אחרים.

ה ולמידע נוסף:

[35, מסמך מספר 1 \(שיקולים בתכנון עירוני\), 2016.](#)

[ארצי לצל עצים במרחב הבנוי, 2020.](#)

[מינהל התכנון בנושא שימור, תיעוד מקדים ותיק תיעוד, 2008.](#)

5 | תכנון תומך תנועה בת קיימה

אל התכנון לאפשר - או להגביל - את אפשרויות התנועה במרחב. כדי לעודד הליכה, על רשת הרחובות המשכית וצפופה, כך שתיווצר קישוריות רגלית נוחה בין נקודות במרחב.

ההליכה ושבילי האופניים צריכים להיות רצופים ככל הניתן, תוך מיזעור קיטועים והפרעות לאורכם, בניסוח לחינוכים ואזורי פריקה וטעינה. הרחוב שלהם צריך להתאים לעצמת התנועה הצפויה, ובמקביל מנע מתכנון רחובות רחבים מדי שלא מייצרים אינטנסיביות עירונית. במקביל, יש לקדם מדיניות חנייה, ככל הניתן ובהתאם לתנאי המקום, ולצמצם את הנראות של כלי רכב חונים בחזית הרחוב. כמו כן, ון את הצורך בהקצאת קרקע לתשתיות משלימות לתחבורה ציבורית כמו מתח"מים, מסופים, ו להטענת אוטובוסים חשמליים וכו', שיכולים לקבל מענה במסגרת התוכנית.

ה ולמידע נוסף:

[מינהל התכנון לתכנון מוטה תחבורה ציבורית ותנועה בת קיימא, 2019.](#)

[מוטה תחבורה ציבורית ותנועה בת קיימא: תבחינים להגשת תוכניות למוסדות התכנון, 2020.](#)

6 | אקלים, סביבה ונוף

ם של פעילות אנושית, ערים ניצבות בחזית ההתמודדות עם משבר האקלים, הן כזירה לצמצום גזי חממה ושימוש במשאבים (מיטיגציה) והן כזירה להיערכות לשינויים הצפויים (אדפטציה).

זסות להיבטי אקלים, סביבה ונוף בתוכניות היא רב-תחומית וכוללת נושאים כמו נטיעות ושימור עצים, נרגיה מתחדשת במרחב הבנוי (במעטפת מבנים, לצד תשתיות, במרחבים ציבוריים, חניונים ועוד), בדיקת מיקרו-אקלים, שילוב אתרי טבע עירוני וניהול מי נגר באמצעות פתרונות ברי קיימה. כל אלו ו על מנת לשפר את הנוחות האקלימית, למתן את תופעת אי החום העירוני ולהביא לחיסכון באנרגיה

ה ולמידע נוסף:

[מדיניות לניהול מי נגר במרחב העירוני \(בעבודה\)](#)

[ארצי לצל עצים במרחב הבנוי, 2020.](#)

7 | שיקולים חברתיים

יועד לאנשים, אך אלו רחוקים מלהיות מקשה אחת; הפסיפס האנושי בתחומיה של תוכנית כולל ז נוכחיים ותושבים עתידיים, הן בשטח התוכנית והן בסביבתה, בעלי נכסים ושוכרים, ילדים וקשישים, ויחידים, עובדים, מבקרים ובעלי עניין אחרים.

האם התכנון נותן מענה לצרכים של אוכלוסיות מגוונות והאם בוצע מיפוי של קהלי היעד ושל ת החברתיות המתגוררות ומשתמשות במקום, כבסיס לתהליכי שיתוף ולזיהוי צרכים ועמדות. כמו כן, אם התוכנית כוללת תמהיל מגוון של יחידות דיור, מבנים ושטחים לצרכי ציבור, על מנת להבטיח מגוון ז ומשתמשים גם בראייה עתידית.

זה הכלי כולל שתי סדרות נפרדות של שאלות - לתוכניות חדשות ולהתחדשות עירונית.

ה ולמידע נוסף:

[זינהל התכנון לבחינה וקידום של תוכניות להתחדשות עירונית, 2019.](#)

מכים מחוזיים

[מדיניות - מחוז צפון](#)

[מדיניות - מחוז חיפה](#)

[מדיניות - מחוז מרכז](#)

[מדיניות - מחוז תל אביב](#)

[מדיניות - מחוז ירושלים](#)

[מדיניות - מחוז דרום](#)