



## **כנס מימוש מתב"ע להיתר – 16.12.25** **סיכום קבוצת דיון אדריכלות- תכנית בינוי ופיתוח**

במסגרת כנס "מימוש – מתב"ע להיתר" התקיים דיון מקצועי בנושא תכנית בינוי ופיתוח בהובלת אדרי' העיר פתח תקווה נעה אפל, ואדרי' שרון בורנשטיין-וולף, מנהלת תחום עיצוב אורבני. הדיון נועד להבהיר ולתת מענה לסוגיות שעלו מצדכם המשתתפים לגבי תפקידה של התכנית בתהליך התכנוני, את שלביה השונים, ואת אופן השתלבותה בין שלב התב"ע לשלב הרישוי. להלן עיקרי הדיון:

### **מעמד ותכלית תכנית הבינוי והפיתוח**

תכנית הבינוי והפיתוח מוגדרת כתכנית "בוקעת", חסרת מעמד סטטוטורי עצמאי, אך מהווה דרישה מחייבת המופיעה בתב"ע כתנאי להיתר בנייה, ואשר טעונה אישור הוועדה המקומית. מטרתה המרכזית היא לתרגם את הוראות התב"ע למהלך מימוש תכנוני ישים, תוך מתן מענה לנושאים שאינם מפורטים בתכנית הסטטוטורית.

תהליך אישור תכנית הבינוי מתבצע מול יחידת אדריכלות העיר באמצעות סדרת פגישות תכנון בהשתתפות אגפי העירייה השונים, ומחייבת שיתוף פעולה מלא של כלל המתכננים עם הצוות העירוני. הפן הניהולי באחריות מנהלת הפרויקטים במנהלת כרמים.

חוברת תכנית הבינוי והפיתוח נדרשת ברשימת מלאי המפורטת בצ'ק ליסט שמפורסם ע"י יחידת אדריכלות העיר. לאחר גיבוש עקרונות התכנון ייערך דיון כללי ראשון בתכנית הבינוי שנקרא "שולחן עגול 1:250".

### **הממשק בין תכנית הבינוי והפיתוח להליך הרישוי**

באופן עקרוני, ניתן לקדם את תכנית הבינוי והפיתוח במקביל לקידום הבקשה להיתר, אך גישה זו אינה מומלצת, שכן היא עלולה להוביל לעיכובים ולסתירות. גיבוש יסודי ומוסכם של התכנון בשלב 1:250 מאפשר בהמשך הליך רישוי יעיל וברור. עם המעבר לשלב 1:100, האחריות לתהליך עוברת לאגף הרישוי. על כן, התכנית בשלב זה צריכה כבר להיות מתואמת ומוסכמת ע"י הגורמים הפנים עירוניים וצוות היזם. ככל ונדרשים שינויים תכנוניים לאחר אישור תכנית הבינוי והפיתוח, ניתן יהיה, על ידי חזרה לעקרונות המוסכמים, לבחון חלופות תכנון מפורט.

### **עבודה בקני מידה שונים והקשר עירוני**

מטרת התהליך הוא לרכז את כל המתכננים למסגרת אחת. מדובר במסגרת שנותנת מענה לנושאים שהתב"ע לא יכולה לספק להם פתרונות בבחינתה את התכנון בקני"מ 1:1,250. תכנית הבינוי והפיתוח במעמד קני"מ של תכנון – החל מ-1:500, דרך 1:250 ועד 1:100, הינה הכלי המנחה לתכנון בקשות להיתרים במתחם המקודם למימוש.



# כרמים

## המינהלת להתחדשות עירונית פתח תקווה

התהליך התכנוני עוסק במקביל בקני מידה שונים – מהקשר עירוני רחב הכולל קישוריות, הליכתיות והשפעת הסביבה על המתחם ולהיפך, ועד לפרטי המפגש בין הבניין למרחב הציבורי. התכנון נדרש להציג את המתחם כחלק ממערכת עירונית רציפה של מבנים, מרחבים פתוחים ונקודות עניין שונות, ולא כיחידה מבודדת.

הצגת ההקשר העירוני והסביבתי היא באחריות המתכננים, מתוך ציפייה להמחיש כיצד השפיע ההקשר על התכנון המוצע, וכיצד המתחם משתלב במרקם הקיים והעתיד.

### העמקה תכנונית ושלבי פירוט

ככל שמתקדמים בקני המידה, נדרשת רמת פירוט גבוהה יותר. בקני מידה של 1:50–1:100 מוצגים חתכים, פרטי פיתוח, חומרי גמר וטיפול בחזיתות. בקנה מידה זה מראים כיצד האדם חי ומשתמש במרחב. הדגש הוא על תכנון איכותי המשקף את ההיגיון התכנוני והשימושי במתחם וכמובן את תנאי הסביבה.

המטרה בתכנית הבינוי והפיתוח היא אינה לעשות 'קוסמטיקה לבניינים' אלא להראות כבר בשלב התכנון את ההיגיון העיצובי. בהקשר זה צריך להראות את הטיפולוגיה, הפניות הנפחים, פתחים וכיוונים ביחס למה שנמצא בסמוך.

בהקשר זה נדרש לפעול על פי ההנחיות במסמכי המדיניות העירוניים, לרבות מסמך 'הנחיות עיצוב בניינים גבוהים', ומסמך 'הנחיות פיתוח מגרשי מגורים', כמו גם מסמך 'המדיניות העירונית לנושא מיקרו-אקלים' אשר נמצא בהכנה. מסמכים אלה מלווים את הפרויקט, ברמות פירוט שונות, לאורך כל שלביו.

### היבטים כלכליים ותיאום ציפיות

לעיתים קיים חשש, כי פתרונות עיצוביים אשר הוסכמו בשלב תכנית הבינוי והפיתוח עלולים להיתקל בקשיי מימוש ככל והמציאות הכלכלית משתנה, על אחת כמה וכמה שנושאים אלה אינם נלקחים בחשבון במסגרת תקן 21. בתוך כך חשוב להדגיש, כי איכות תכנונית אינה נובעת מחומרי גמר יקרים אלא מתכנון נכון, עקבי ומבוסס עקרונות. ציפיית הערייה היא לשמירה על סטנדרט תכנוני גבוה מהשלבים הראשונים ועד לביצוע בפועל. הפערים בין צורכי היזם לבין צורכי העיר והציבור ניתנים לרוב לגישור באמצעות תכנון איכותי ושיח מקצועי מוקדם.

### תהליך קבלת החלטות ואבני דרך

אבן הדרך המרכזית בתהליך היא אישור העקרונות התכנוניים בשולחן עגול 1:250 בנוכחות מהנדס העיר, דיון אשר מהווה מסגרת מחייבת להמשך. ההחלטות המתקבלות נרשמות באופן ברור בפרוטוקול הדיון. בתוך כך חשוב להבהיר, כי התהליך הוא רוחבי ואינו ליניארי, ועוסק כאמור בכל קני המידה במקביל. חוברת תכנית הבינוי והפיתוח היא התוצר הסופי המשמש מסמך מנחה להיתר. בהקשר זה יש לציין, כי אין צורך לפתור את כלל המתחם ברמת פירוט מלאה, אלא להגדיר עקרונות ופרטים מייצגים.



# כרמים

## המינהלת להתחדשות עירונית פתח תקווה

### סיכום

תכנית הבינוי והפיתוח היא כלי מרכזי ליישום איכותי של התב"ע ולקיצור זמני מימוש, תוך שמירה על רמה תכנונית גבוהה. ליווי עירוני בשלב 1: 250 חיוני על מנת למנוע אובדן עקרונות בשלב הרישוי (1: 100), ולאפשר מעבר חלק ומבוקר משלב התכנון לשלב הביצוע.