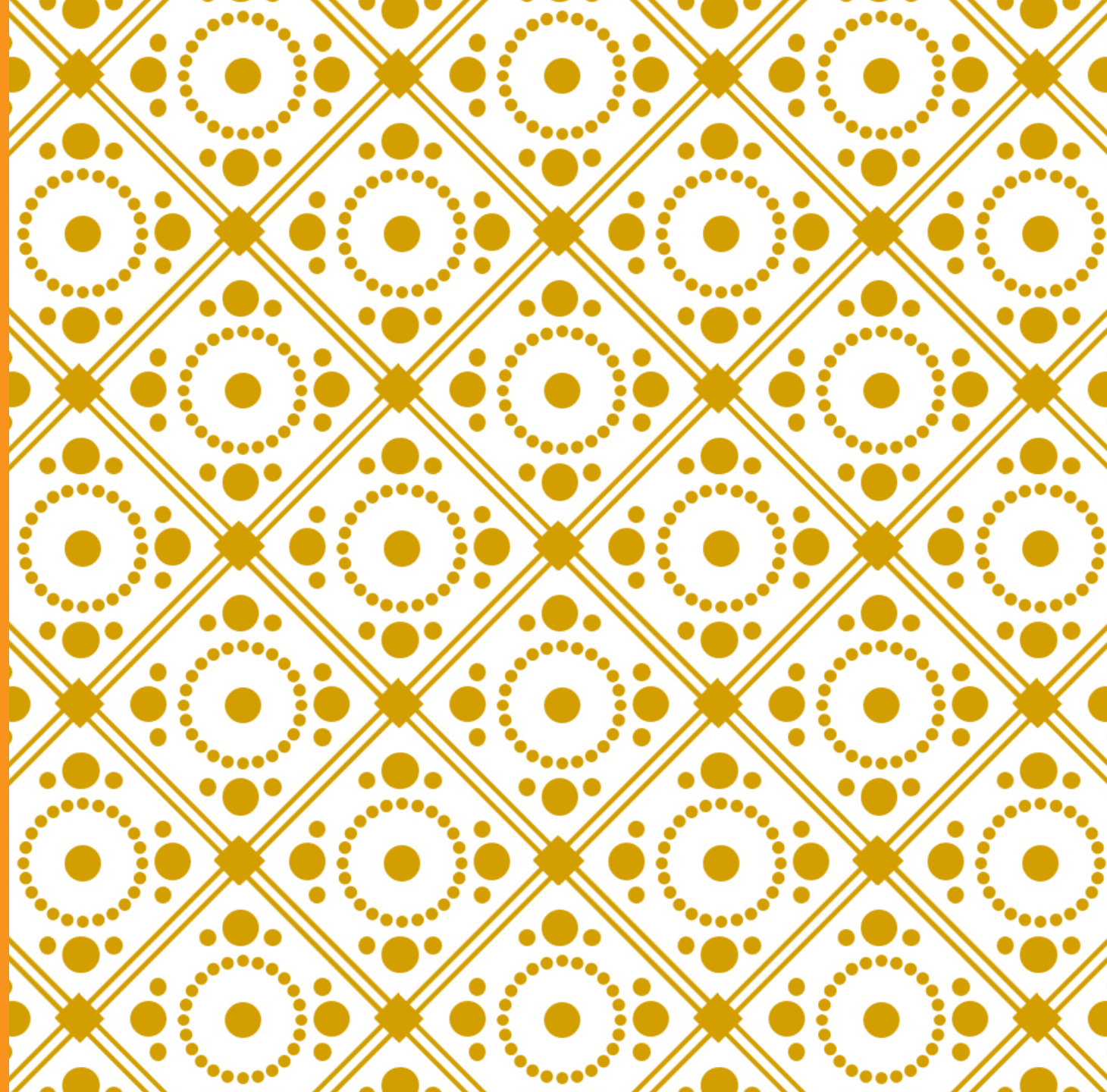


משימה 3  
מה זה שימושי קרקע

# מבוא לפיתוח ותכנון מרחבי

משימת הגשה חובה בתלקיט 12 שנ"ל  
שנה"ל תשפ"ג – 2022-2023

חיבור ועריכה: רקפת המאירי שפירא



# ועכשיו נוסיף עוד מידע

- הקרקע היא משאב בעל ערך כלכלי רב, והיא משמשת בסיס למגוון רחב של פעילויות, שכולן זקוקות למרחב.
- היצע הקרקעות הוא תמיד מוגבל, ולעתים קרובות האינטרסים, הצרכים והמטרות של הגורמים הפועלים במרחב שונים ואף מנוגדים.
- לפיכך קיימת תחרות מתמדת בין שימושי הקרקע השונים, וקיומה של פעילות מסוימת מונעת על פי רוב את קיומה של האחרת.

# שימושי קרקע – מה זה?

**שימושי קרקע** - השימושים השונים הנעשים בקרקע, כגון - מגורים, מלאכה ותעשייה, מסחר, משרדים, תחבורה, מבני ציבור ושטחים פתוחים.



תהליך התכנון מחלק את הקרקע לשימושים השונים כדי שיביאו תועלת והנאה לכל הצדדים.

חשוב שתהליך התכנון ייקח בחשבון את ההשפעות של תהליכי הפיתוח על המרחב – בטווח הקרוב ובטווח הרחוק.

על המתכננים לראות את התמונה הכללית, לשלב את הרצונות והצרכים של היזמים, התושבים, הכלכלה, התחבורה, התעשייה, הטבע והסביבה.

**קישור לאתר "שימושי קרקע" – נדב שמגר – להעשרה וחזרה על המושגים**





בואו נדבר  
על זה

# שימושי קרקע מבט ראשון

התבוננו בתמונות מהעיר חיפה  
ותארו את שימושי הקרקע  
השונים שאתם רואים.  
הביאו עוד דוגמאות לשימושי  
קרקע שונים





בואו נדבר  
על זה

# שימושי קרקע מבט שני התבוננו שוב בשימושי הקרקע של העיר חיפה וענו

אילו מטרדים היו נגרמים  
לתושבים ולשימושי הקרקע  
אילו היו מעורבים זה בזה?

בתשובתכם התייחסו לתמונות  
ובאופן כללי לסביבת חייכם.

# הידעתם?

**בעיר המסורתית לא הייתה הפרדה ברורה בין שימושי הקרקע.**

רק במאה ה-19 החלו ליצור הפרדה בין שימושי הקרקע למיניהם - כדי למנוע את המטרדים הנוצרים מעירוב שימושי קרקע וכדי למקסם את יעילות תפקודם.

לדוגמה: אזורי מגורים, כשהם מרוכזים ונפרדים משימושי קרקע אחרים - נהנים מסביבה שקטה ומנגישות גבוהה לשירותים מתאימים דוגמת בתי ספר ומרפאות; ואילו אזורי תעשייה נהנים ממגוון השירותים העסקיים המתקבצים באזור אחד, ואינם מהווים מטרד לשימושי הקרקע האחרים.

מחבר/ים: מאירה שגב, איריס שילוני וצביה פיין

שם הספר: הפיתוח והתכנון המרחבי : ספר לימוד בגאוגרפיה ופיתוח הסביבה

שם ההוצאה: ישראל. משרד החינוך, התרבות והספורט. המינהל הפדגוגי. האגף לתוכניות לימודים

שנת ההוצאה: תשע"א – 2010 עמוד: 195



# התכנון מסדיר את שימושי הקרקע

חשיבותו הרבה של התכנון המרחבי נובעת מכך שהוא מטפל באחד המשאבים החשובים העומדים לרשות האדם - הקרקע. הקרקע היא משאב בעל ערך כלכלי רב, והיא משמשת בסיס למגוון רחב של פעילויות, שכולן זקוקות למרחב. אלא שהיצע הקרקעות הוא תמיד מוגבל, ולעתים קרובות האינטרסים, הצרכים והמטרות של הגורמים הפועלים במרחב שונים ואף מנוגדים. לפיכך קיימת תחרות מתמדת בין שימושי הקרקע השונים, וקיומה של פעילות מסוימת מונעת על פי רוב את קיומה של האחרת. כמו כן קורה לא פעם שפעילות אחת, המתקיימת על שטח מסוים, מפריעה לפעילות אחרת המתקיימת סמוך לו. זאת ועוד: השימוש בקרקע כרוך לא אחת במחלוקות אידאולוגיות, בחלוקה לא שוויונית, בהסדרים מסובכים של בעלויות, וברגשות מורכבים.

ההקצאה לשימושי הקרקע השונים צריכה גם להביא בחשבון את תמונת המקום לטווח הארוך, כדי שגם הדורות הבאים ייהנו מסביבה מתוכננת ואיכותית המותאמת לצורכי העתיד.

לצורך זה על המתכננים לראות את התמונה הכללית: לשלב את הרצונות והצרכים של כל הגורמים המעורבים, ואת הרצונות והצרכים האלה לשלב עם צורכי החברה כולה.

פעולות המתכננים כוללות הצעה של חלופות, שכולן אפשריות והגיוניות; וסיוע בידי מקבלי ההחלטות בבחינת היתרונות והחסרונות של כל חלופה ובהחלטה על החלופה המועדפת.

מחבר/ים: מאירה שגב, איריס שילוני וצביה פיין

שם הספר: הפיתוח והתכנון המרחבי : ספר לימוד בגאוגרפיה ופיתוח הסביבה

שם ההוצאה: ישראל. משרד החינוך, התרבות והספורט. המינהל הפדגוגי. האגף לתוכניות לימודים

שנת ההוצאה: תשע"א – 2010 עמוד: 15



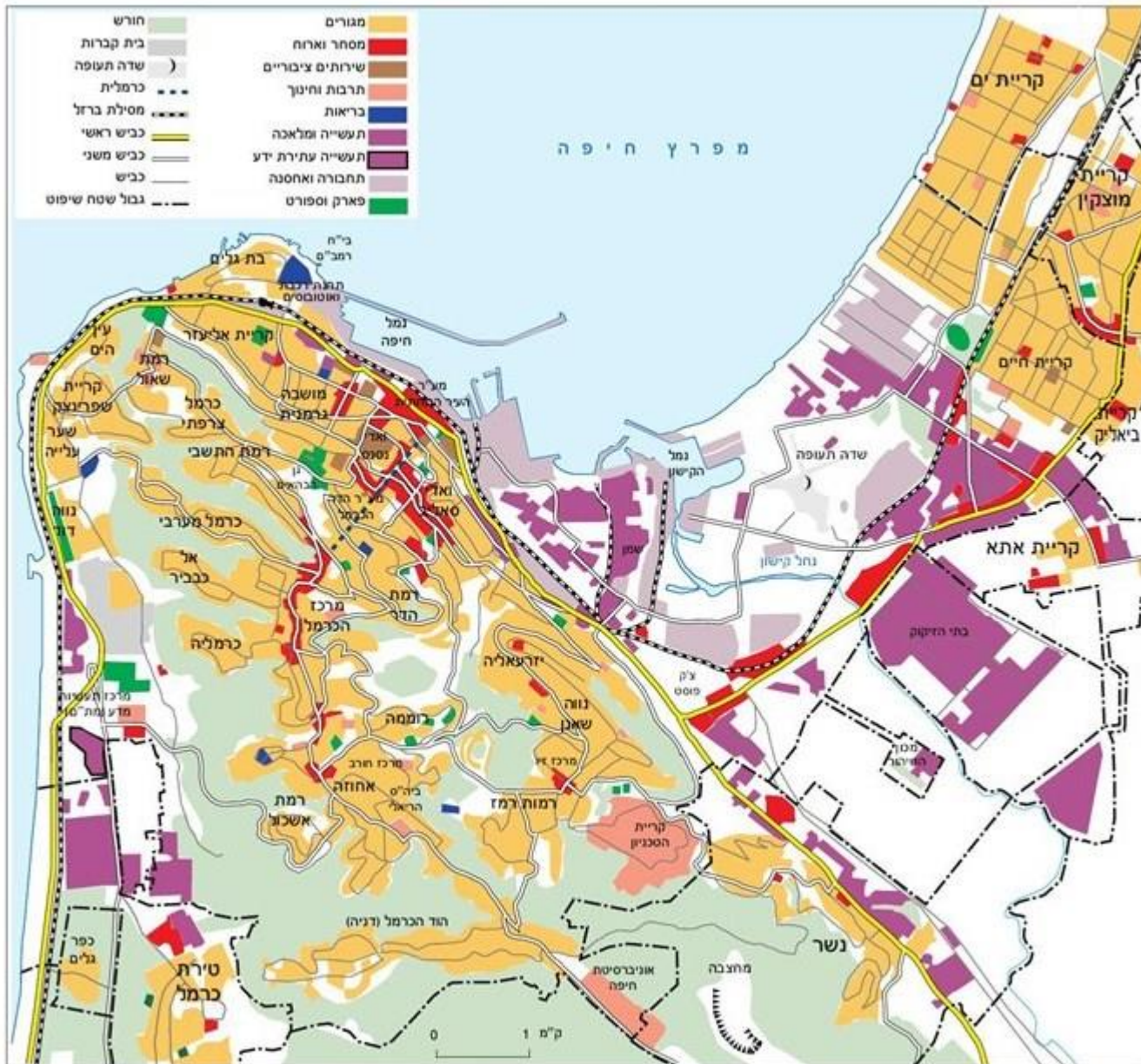
# שימושי הקרקע במרחב העירוני

אלפי ערים פזורות ברחבי העולם והן שונות זו מזו בתנאי המיקום שלהן, בגודלן, בסוג הפעילות המתרחשת בהן ובהיקפה, בסגנון הבנייה, במערכות התחבורה המשרתות אותן, במבנה הדמוגרפי של אוכלוסייתן ועוד ועוד.

ואולם לצד ההבדלים **אפשר להבחין במאפיינים משותפים**. גאוגרפים שחקרו את התופעה העירונית שמו לב כי קיימת חוקיות, החוזרת על עצמה בערים שונות, ובאה לידי ביטוי מרחבי - **בשימושי הקרקע האופייניים לעיר ובאופן שבו הם פרוסים במרחב**.

במרחב העירוני מתבצעות פעילויות שונות, שהעיקריות שבהן הן מגורים, עבודה, מסחר, סידורים וקניות, לימודים, בילוי וספורט. לכל הפעילויות האלה נלווית פעולה של מעבר ממקום למקום - ברגל או ברכב. כדי לקיים את הפעילויות הללו משתמשים בקרקע העירונית, ובמרבית המקרים קרקע המשמשת לפעילות אחת אינה יכולה לשמש לפעילות אחרת. מכאן נובע שהעיר היא מעין פסיפס של שימושי קרקע, המכונה "מערך שימושי הקרקע של העיר" וכולל את המע"ר (מרכז העסקים הראשי); אזורי המסחר, התעשייה והמגורים; שטחי התחבורה והשטחים הפתוחים.

בואו נדבר  
על זה



✓ **עיינו במפת שימושי הקרקע של חיפה.**  
בחרו שלושה אזורים בעיר, שלכל אחד מהם שימוש קרקע מסוים, והצביעו על שיקולי הדעת שעמדו לדעתכם מאחורי קביעת שימושים אלו.

✓ **הביאו דוגמאות מאזור מגוריהם או ממקום אחר לשימושי קרקע שונים, היכולים להתקיים באותו מקום – ודוגמאות לתחרות בין שימושי קרקע שונים.**

מחבר/ים: מאירה שגב, איריס שילוני וצביה פיין  
שם הספר: הפיתוח והתכנון המרחבי : ספר לימוד בגאוגרפיה ופיתוח הסביבה  
שם ההוצאה: ישראל. משרד החינוך, התרבות והספורט.  
המינהל הפדגוגי. האגף לתוכניות לימודים  
שנת ההוצאה: תשע"א – 2010 עמוד: 15

בואו נדבר  
על זה



- ✓ עיינו במפת שימושי הקרקע של מנהטן .
- ✓ בחרו שלושה אזורים בעיר
- ✓ ציינו שני שימושי קרקע סמוכים זה לזה בכל אזור
- ✓ הביעו דעתכם האם הם משלימים או מפריעים זה לזה.





# משימת הגשה 3!!

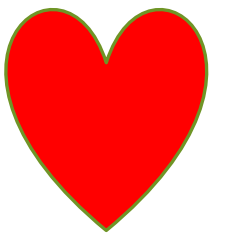
שימו לב:  
עליכם להגיש תשובה לפי ההנחיות

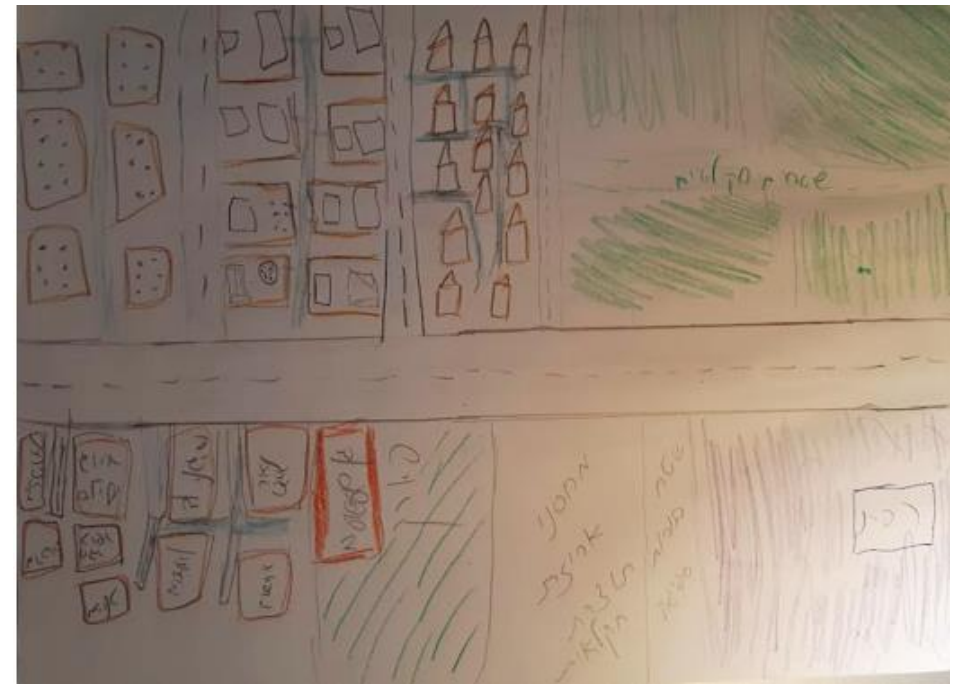
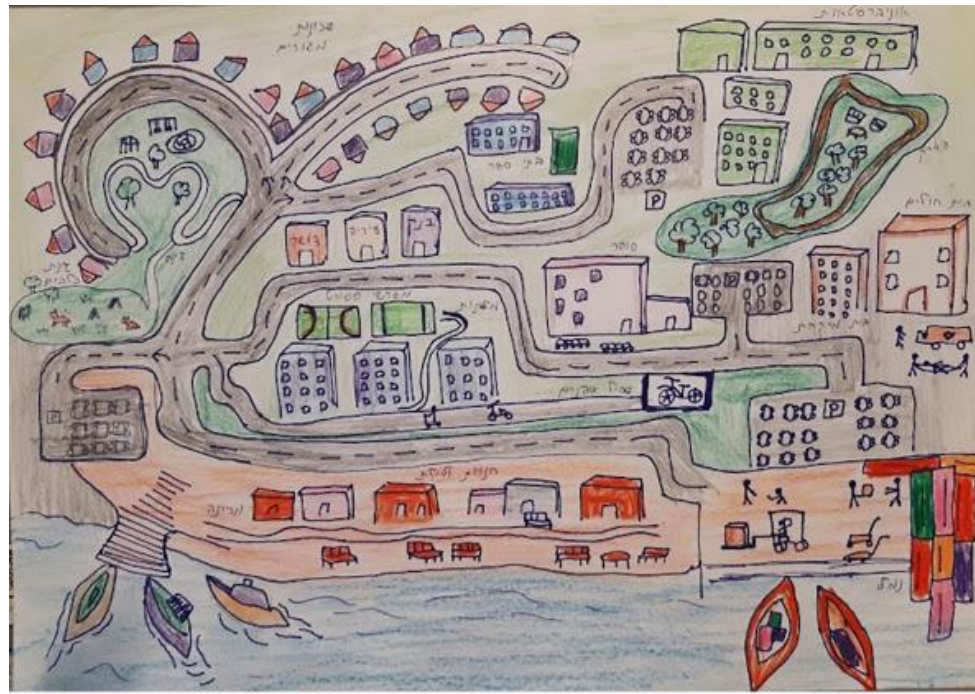
עליכם לתכנן עיר חדשה או שכונה חדשה בישוב בו אתם גרים

1. ערכו רשימה של **שימושי קרקע** (הדברים שיבנו על שטח הקרקע – האדמה)
2. תכננו את העיר / השכונה / היישוב בו אתם רוצים לחיות.
3. שרטטו בקווים ובריבועים את התוכנית על גבי דף לבן בגודל A4 (בשקף הבא תוכלו לראות תוכניות לדוגמא)

בזמן התכנון – שימו לב:

- אילו שימושי קרקע מתאים לבנות אחד ליד השני
- אלו שימושי קרקע כדאי להרחיק אחד מהשני





# שימושי קרקע – שינויים ותחרות

תהליכי הפיתוח והשינויים הרבים המתרחשים בעיר מובילים לשינויים במערך שימושי הקרקע. ואלו כמה מהבולטים בהם:

- התרחבות האזורים המבונים של העיר "על חשבון" השטחים הפתוחים שבעיר ובסביבתה.
  - שינוי שימושי הקרקע באזור מסוים בעקבות הריסת מבנים ישנים הקיימים בו והקמת מבנים חדשים לצרכים חדשים.
  - שינוי בתפקודם של מבנים קיימים והתאמתם לתפקודם החדש.
- מאחר שהקרקע העירונית מוגבלת ומבוקשת, נוצרים לא אחת עימותים ותחרויות על שימושי קרקע שונים, ואלו מעמידים את הרשויות בפני דילמות מגוונות:
- האם לסלול כביש טבעתי, שיקיף את העיר ויגביר את הנגישות אליה, אך יצמצם את השטחים הפתוחים שבשוליה?
  - האם להקים אזור תעשייה סמוך לפרוור מגורים על אף התנגדות תושביו?
  - האם להרחיב את גבולות העיר כדי שתמשיך להתפשט במרחב או מוטב לבנות בנייה צפופה - לגובה - ולהישאר בגבולותיה הנוכחיים של העיר?



מעריך שימושי הקרקע הוא תוצר הפעולות וההחלטות של גורמים שונים הפועלים במרחב העירוני: הרשויות ומתכנני הערים, מן הצד האחד; וכוחות השוק הכוללים את יזמי הבנייה, בעלי ההון, בעלי הקרקע, בעלי העסקים, המפעלים, החנויות ותושבי העיר, מן הצד האחר. לעתים יש לאחד הגורמים השפעה רבה מזו של האחרים על מערך שימושי הקרקע בעיר.

יש הטוענים כי בימינו ליזמים ולבעלי ההון יש השפעה עצומה על ההחלטות הקובעות מה יהיו שימושי הקרקע בעיר, כיצד יראו פניה ואפילו מה יהיה אופייה ואופי אוכלוסייתה.

אחרים טוענים כי על אף העלייה בהשפעתו של המגזר הפרטי עדיין יש לרשויות העיר והמדינה השפעה רבה על מערך שימושי הקרקע.

בעשורים האחרונים מקובל בערים רבות לשתף את הציבור ואת בעלי האינטרסים למיניהם בתכנון העיר.

הגורמים הפועלים במרחב העירוני ומקבלים החלטות באשר למערך שימושי הקרקע פועלים בדרך כלל באופן עצמאי, אך החלטותיהם קשורות זו בזו ומשפיעות זו על זו.

מחבר/ים: מאירה שגב, איריס שילוני וצביה פיין  
שם הספר: הפיתוח והתכנון המרחבי : ספר לימוד בגאוגרפיה ופיתוח הסביבה  
שם ההוצאה: ישראל. משרד החינוך, התרבות והספורט. המינהל הפדגוגי. האגף לתוכניות לימודים  
שנת ההוצאה: תשע"א – 2010 עמוד: 197

# מושגים שלמדנו ביחידת הלימוד

**פיתוח** – הטבה ברווחת הפרט והחברה באמצעות השקעות, קידום טכנולוגי והעלאת רמת החיים

**תכנון מרחבי** – ארגון והסדרה של פעולות הפיתוח המתקיימות במרחב מסויים במטרה להטיב עם האוכלוסייה. התכנון המרחבי שואף למזער את ההשפעות השליליות של הפיתוח ולמקסם את ההשפעות החיוביות שלו.

תהליך התכנון המרחבי עוסקים בהיבטים הפיזיים של הפיתוח (בינוי, סלילת כבישים וכדומה) וגם בהיבטים נוספים, שיש להם השפעה על המתרחש במרחב ועל עיצובו, ובהם: החברה, הכלכלה, הבטחון, הסביבה ועוד.

**שימושי קרקע** – השימושים השונים הנעשים בקרקע – מה שבונים על האדמה, כגון – מגורים, מלאכה, תעשייה, מסחר, משרדים, תחבורה, מבני ציבור, חקלאות ושטחים פתוחים.

תחרות בין שימושי קרקע שימושי קרקע משלימים, שימושי קרקע מפריעים / מתנגדים.


# המשך מושגים שלמדנו ביחידת הלימוד

**תשתיות** – שם כולל למערכות הבסיסיות המאפשרות ליישוב, ארגון או חברה לפעול כיאות ולהתפתח. מערכות התשתיות העיקריות הן מערכת המים, מערכות התברואה (ביוב, פינוי אשפה) מערכות האנרגיה, מערכות התחבורה, מערכות התקשורת ועוד.

**רמת חיים** – האיכות והכמות של הסחורות והשירותים שאנשים יכולים להרשות לעצמם. מודדים את רמת החיים באמצעות סדרה של מדדים מתחומים שונים:

- רמת הכנסה וההוצאות לחודש לנפש
- תנאי הדיור (גודל הדירה, צפיפות, חיבור לחשמל ומים)
- איזה מכשירי חשמל יש בבית
- צריכת מזון
- בעלות על רכב, בעלות על דירה
- הוצאות על תרבות, חוגים, ספורט
- הוצאות זמן וכסף על טיולים, נופש, בילויים





סיימתם את המשימה השלישית  
מוזמנים לעבור לתלקיט  
להכרת מיזמי פיתוח

# מחווון הערכה למתן ציון

רמת ביצוע נמוכה	רמת ביצוע בינונית	רמת ביצוע גבוהה	
התלמיד מניין פחות מחצי מהמושגים יש במיון טעויות רבות 1-8 נקודות	התלמיד מניין את רוב המושגים יש מעט טעויות במיון 9-14 נקודות	התלמיד מניין את כל המושגים המיון הגיוני 15-20 נקודות	משימה 1: על התלמיד למיין 24 מושגים 5 נושאים (10%)
התלמיד הכין רשימה קצרה מאוד / לא מדוייקת והביא דוגמא אחת או פחות. 1-14 נקודות	התלמיד רשימה חלקית פחות מ 3 השפעות והביא רק דוגמא אחת מכל תחום או רק חלק מהתחומים 15-30 נקודות	התלמיד הכין רשימה בה לפחות 3 השפעות מכל סוג (חיובי ושילי) התלמיד הביא שתי דוגמאות לכל תחום 30-40 נקודות	משימה 2: ערכו רשימה של השפעות חיוביות ושיליות של הפיתוח על המרחב. הביאו דוגמאות מהתחומים: איכות הסביבה, חברה, תרבות. (10%)
התלמיד רשם פחות מארבעה שימושי קרקע 1-4 נקודות	התלמיד רשם פחות מ 7 שימושי קרקע ורק מחלק מהתחומים 5-7 נקודות	התלמיד רשם כ- 10 שימושי קרקע נכונים ומגוונים ממגוון התחומים. 8-10 נקודות	משימה 3: א. לערוך רשימה של שימושי קרקע (3%)
התלמיד הכין תוכנית בה יש פחות מ3 שימושי קרקע, אין התאמה בין רוב שימושי הקרקע. 1-14 נקודות	התלמיד הכין תוכנית בה יש 4-5 שימושי קרקע בתוכנית יש התאמה חלקית במיקום שימושי הקרקע 15-24 נקודות	התלמיד הכין תוכנית שמופיעים בה לפחות 6 שימושי קרקע עיקריים (מגורים, תחבורה, מסחר, תעשייה, שטחים פתוחים, מוסדות ציבור) בתוכנית יש התאמה במיקום שימושי הקרקע 25-30 נקודות	משימה 3: ב. לתכנן שכונה / עיר (7%)

# מקורות התמונות

תמונות של שדרות רוטשילד בתל אביב – דף הפייסבוק VTLV - תל אביב הישנה והקסומה  
לא כולל התמונות לידן יש ציון וקישור למקור התמונה  
שימושי קרקע

תמונה מספר 1 – צילום: אריאל ורהפטיג

תמונה מספר 2 – מנהרות הכרמל (צילום תמונה: Avi Shmoul, The spokesman of the Carmel tunnels

תמונה מספר 3 - אזור מת"ם חיפה

ציטוטים מתוך ספר הלימוד :

מחבר/ים: מאירה שגב, איריס שילוני וצביה פיין  
שם הספר: הפיתוח והתכנון המרחבי : ספר לימוד בגאוגרפיה ופיתוח הסביבה  
שם ההוצאה: ישראל. משרד החינוך, התרבות והספורט. המינהל הפדגוגי. האגף לתוכניות לימודים  
שנת ההוצאה: תשע"א - 2010  
עמודים: 8-16, 195-6