



מסמך מנחה לתכנון היישובים במרחב הכפרי

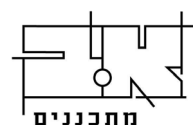


מסמך מנחה לתכנון היישובים במרחב הכפרי

אדר' דני קידר, אדר' אסף קשטן;
א.ב. מתכננים

עריכה – מילכה כרמל,
מרכז המועצות האזוריות;
אדר' צאלה קרניאל, יד טבנקין

ינואר 2019



דבר יו"ר מרכז המועצות האזוריות

המגזר הכפרי־חקלאי עובר בשנים האחרונות תמורות רבות המשפיעות על עתידו: המשבר בחקלאות, הלחצים לפיתוח מתחמים למגורים על חשבון שטחים החקלאיים, תיקון לוח 2 לתמ"א 35 ועוד. הפיתוח הפיזי של הישובים במרחב הכפרי גם הוא גורם בעל השפעה גדולה על הסביבה ועל מרקם החיים בישוב – הרחבות הישובים הנבנות על פי דגם פרברי עירוני אינן מתאימות לישובים הכפריים, והקמתן גורמת פגיעה נופית וסביבתית, ומשנה את אופיו של הישוב. שינויים אלו ואחרים מחייבים התבוננות מעמיקה וגיבוש חזון וכלים חדשים לפיתוח ושימור הישובים הכפריים וסביבתם. מרכז המועצות האזוריות נטל על עצמו לפתח חזון ולקדם מדיניות ארצית לחיזוק המרחב, בדומה ל"מדריך לשטחים פתוחים" שפותח לצורך ניהול ושימור השטחים החקלאיים והפתוחים על ידי המועצות האזוריות. "מסמך מנחה לתכנון היישובים במרחב הכפרי" הוא המשכו הטבעי של המדריך הנ"ל, ומהווה את השלב הבא של מסמך מדיניות פיתוח הכפר והחקלאות, משרד החקלאות. המסמך מציג כלים תכנוניים ואופרטיביים ייעודיים ליצירת שכונות בנות קיימא ולחידוש יישובי המרחב הכפרי־חקלאי, להתאמתם למאה ה־21 ולמציאות המשתנה. זהו שלב הכרחי בדרך אשר תביא לחיזוק הישוב, החקלאות והמרחב הכפרי. וכמאמר הביטוי במסכת אבות – "לא עליך המלאכה לגמור ולא אתה בן חורין להיבטל ממנה" – מוצגות במסמך גם הסוגיות לטיפול בדרך ליישום תמונת העתיד שלנו.

אני מודה לכל העוסקים במלאכה וקורא לכלל הגורמים הממשלתיים, נציגי התנועות המיישבות ותושבי המרחב, לשלב ידיים וליישם את החזון.

שי חג'ג'

ראש המועצה האזורית מרחבים ויו"ר מרכז המועצות האזוריות

תודות

צוות העבודה

המסמך הגיע לגמר מלאכה בזכות עבודתם של חברי הצוות שתרמו מזמן ומידיעותיהם לגיבושו – ד"ר גלעד אוסטרובסקי, ראש אגף קיימות, מוא"ז משגב; אדר' מיכל נאור ורניק, מהנדסת מוא"ז מטה יהודה; יערה בן נחום, היחידה הסביבתית, מוא"ז עמק יזרעאל; אדר' צאלה קרניאל, יד טבנקין; מילכה כרמל, מרכז המועצות האזוריות, יו"ר הצוות.

המסמך הוכן בשיתוף פעולה עם יד טבנקין ובתמיכת המועצה האזורית עמק יזרעאל

תודות מיוחדת נתונות לחברי ועדת ההיגוי שהניחו את היסודות למסמך:

ועדת ההיגוי

עמיר ריטוב, ראש מוא"ז לב השרון, יו"ר הועדה; מילכה כרמל, ראש תחום תכנון וקרקעות; ישראל נדיבי, מנכ"ל, אוריאל בן חיים, ראש תחום קיימות סביבה וחקלאות, רינת חכים, ראש תחום חברה וקהילה, מרכז המועצות האזוריות; רני אידן, ראש מוא"ז עמק חפר (לשעבר); ד"ר מוטי דלגו, ראש המוא"ז דרום השרון (לשעבר); רון שני, ראש מוא"ז משגב (לשעבר); אסנת קמחי, מנהלת המנהל לפיתוח הכפר, אדר' אסתי ליס, אגף תכנון, משרד הבינוי והשיכון; תמר כפיר, ראש אגף בכיר לתכנון משולב, מינהל התכנון, משרד האוצר; ד"ר אנג' רותי פרום, ראש הרשות לתכנון ופיתוח הכפר; רענן אמויאל, ראש אגף בכיר לתכנון, חגית ברנר בדרמן, ראש תחום תכנון; משרד החקלאות; אדר' הדס בשן; עו"ד דודו קוכמן, מזכ"ל האיחוד החקלאי; ד"ר עו"ד מיכי דרורי, ראש אגף משפטי, רפי עשת, אגף כלכלי, התנועה הקיבוצית; אדר' נילי יוגב; מהנדסת מוא"ז דרום השרון; ד"ר אדר' נעם אוסטרליץ, אוסטרליץ אדריכלות; אליאור ליאב, מתכנת המחוז, מיכל עייק, מתכנתת מחוז צפון, ורד זיסו, מתכנתת במחוז דרום; המשרד להגנת הסביבה; עו"ד עמית יפרח, איתם ברגר, מנכ"ל מבט, תנועת המושבים.

צילומים ואיורים

באדיבות אדר' נמרוד גרף, אדר' אסף קשטן, אדר' דני קידר ומילכה כרמל.

עיצוב

סטודיו דניאלוניר

תוכן עניינים

5.....תקציר

14 שער ראשון – רקע, חזון, מטרות וסוגיות לטיפול

15	1. מבוא
16	2. רקע
20	3. מטרות ויעדים
20	4. יישובי המרחב הכפרי
23	5. חזון יישובי המרחב הכפרי
23	6. תמונת העתיד המוצעת ליישובי המרחב הכפרי
29	7. סוגיות וחסמים להתפתחות היישוב הכפרי והטיפול בהם
37	8. מתווה ליישום

38 שער שני – סוגיות תכנון עיקריות ביישוב הכפרי: פרקים נושאים

39	1. התחדשות כפרית
46	2. הכלכלה המקומית ביישוב הכפרי
57	3. "השלד הירוק" ומערכות התנועה ביישוב הכפרי
66	4. מגורים ביישוב הכפרי
76	5. עקרונות בינוי ופיתוח היישוב הכפרי

83 נספחים

84	1. מסמכי רקע ופרוגרמות לתכנון
86	2. טבלה השוואתית לפיתוח שכונות מגורים
89	3. סוגי היישובים הכפריים הכלולים במסמך

תקציר

המסמך המנחה לתכנון היישובים במרחב הכפרי נועד לשמש כלי לתכנון היישובים במרחב הכפרי עבור תושבי ומתכנני המרחב ומוסדות התכנון והרגולציה. המסמך מהווה נדבך יישומי על שני יסודות שקדמו לו – "חזון מרכז המועצות האזוריות"¹ ו"מסמך מדיניות תכנון החקלאות והכפר בישראל"². המסמך עוסק בשלושה סוגי יישובים כפריים עיקריים הכלולים במועצות האזוריות – המושב, הקיבוץ והיישוב הקהילתי. מטרתו לגבש חזון ו"תמונת עתיד" רצויה ליישוב הכפרי ולתפקידו במרחב הכפרי ולפתח כלים לפיתוח זהותו ולמתן מענה לצרכיו הייחודיים. המסמך מציע עקרונות מנחים לתכנון היישוב הכפרי, מזהה סוגיות הנדרשות בטיפול ומציג המלצות לדרכי הטיפול בהן והתאמות ברגולציה. המסמך מחולק לשני שערים. בשער הראשון כלולים רקע, חזון, מטרות, וסוגיות לטיפול. השער השני מכיל נושאי תכנון עיקריים – התחדשות כפרית, כלכלה מקומית, מערכות תנועה ו"שלד ירוק", מגורים, וכללי בינוי ופיתוח. המסמך הנו מסמך מודולרי ונושאים שונים, כגון שימור המורשת ותכנית אב קהילתית, יתווספו בהמשך.

רקע

המרחב הכפרי והיישובים הכפריים בתוכו, מהווים נדבך מרכזי בהווה הישראלית ומשפיעים על דמותם של המרחב והחברה הישראלית, הרבה מעבר לחלקה הקטן של האוכלוסייה הכפרית באוכלוסייה הכללית. היישוב הכפרי מהווה מרחב פיזי לקהילה רב־דורית מגובשת הבנויה על ערכי התיישבות, קשר ואחריות לחקלאות, למרחב הפתוח הסובב ולנוף, שיתופיות, מעורבות קהילתית וסולידריות חברתית. ביישובים בעלי "משבצת חקלאית" (קיבוצים ומושבים) – עיבוד ושמירה על שטחים חקלאיים, עבודת אדמה, גידול וייצור מזון.

תהליכי הפיתוח המואצים הצפויים בעשורים הבאים, הכוללים צפי להכפלה של שטחי בנייה ותשתיות, לצד שינויים מרחיקי לכת בכלכלה ובחברה, מציבים אתגרים תכנוניים בפני מתכנני ותושבי המרחב הכפרי. תהפוכות משמעותיות באורחות החיים ובסוגיות ליבה בתחומי חקלאות, כלכלה, חברה וקהילה מתרחשות ביישובי המרחב הכפרי. אלו באות לידי ביטוי בקיטוב בין פרטי לציבורי, בין עירוני לכפרי, בין הטרוגניות להומוגניות קהילתית, בטשטוש של הזהות המקומית, בירידה מתמשכת בקרנה של החקלאות ובפגיעה באיכות המרחב, החיים והסביבה. אותותיו של המשבר החברתי־כלכלי שהתרחש ביישובים הכפריים עד לפני כעשור, ניכרים עד היום, בין השאר בחוסן הקהילתי ובסביבה הפיזית.

¹ להרחבה

² להרחבה

מסמך מדיניות תכנון החקלאות והכפר בישראל, 2016, משרד החקלאות

להרחבה

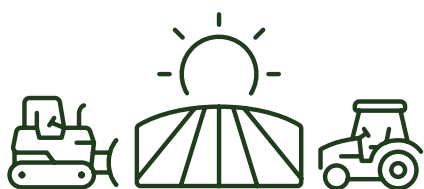
חידושים טכנולוגיים ישפיעו גם הם על התפתחות הקהילה והמרחב היישובי הכפרי. מודלים חדשים בגידול מזון ועיבוד שטחי חקלאות, בתנועה, שיפור בניידות, עבודה מרחוק, שיתוף במשאבים, קניין, ייצור, צריכה וידע. כל אלו יגדירו מחדש סוגי תעסוקה, מקומות וחללי עבודה, חזרה לכלכלה שיתופית, אפשרות קיום מערך תנועה וכלי תחבורה ידידותיים לסביבה.

רגולטורים רבים פועלים ומכוונים את פיתוח היישוב הכפרי: מנהל התכנון במשרד האוצר, לשכות תכנון מחוזיות, מועצת מקרקעי ישראל, רשות מקרקעי ישראל (רמ"י), משרד הבינוי והשיכון, משרד החקלאות, משרד התחבורה ואחרים. לכולם השפעה רבה על הוויית היישוב הכפרי ותכנונו. התפישה הרעיונית של חלק מגופים אלה, בנוגע למרחב והיישוב הכפרי מתבססת על פרדיגמה בדבר "תחרות" על משאבים ו/או קיטוב כביכול בין היישוב הכפרי לבין המרחב העירוני. בנוסף, תכנון היישוב הכפרי נדרש פעמים רבות ע"י הרגולטורים לעמוד בסטנדרטים שאינם מתאימים לו ולאופיו ובכלי רגולציה "עירוניים".

החזון

חתימה לאיכות ולקיימות תוך מענה לשינויים המתרחשים והחזויים במרחב הכפרי דורשים חשיבה מחודשת ופיתוח קווי מדיניות וכלי תכנון מותאמים למציאות המשתנה. לאור גידול האוכלוסייה ומשאב הקרקע המוגבל אנו סוברים כי התפתחות היישוב הכפרי מחייבת הגדלת צפיפות הבינוי ועירוב שימושים, ומבלי לוותר על איכות חיי הקהילה, המרחב הציבורי וסביבה בת־קיימא ונגישה לכל האוכלוסייה. לשם כך יש לפתח כלי מדיניות שיביאו להתחדשות והתפתחות כפרית המספקת מענה לצרכי הקהילה, תוך נטילת מחויבות, זיקה ואחריות של תושבי המרחב הכפרי לשטחים החקלאיים והפתוחים בתוכם הם חיים, ובראשם המשך הפעילות והעיבוד החקלאי. במסגרת אחריות זו, על תושבי המרחב הכפרי לקבל על עצמם בין השאר גם מגבלות הנוגעות לגודל האוכלוסייה, היקף ואופי הפיתוח והבינוי וצמצום "טביעת הרגל האקולוגית" של היישובים ושל פיתוחם על חשבון שטחים פתוחים וחקלאיים.

בתוך מכלול הנושאים המרכיבים את תמונת העתיד, זוהו מספר סוגיות ליבה המובאות במסמך, תוך הצעת כלים לקידום הטיפול בהן. בין היתר, תפקידו ואחריותו המרחבית של היישוב הכפרי לסביבתו החקלאית והפתוחה, לצד סוגיות הקשורות בקהילה, מגורים, תחבורה, תנועה, ניידות ונגישות, מורשת, וזהות. התפתחות טובה ונכונה של היישוב הכפרי בעשורים הקרובים תתבסס על עיצוב מחדש של חזון ותמונת עתיד רצויה, על בסיס הכרה בתהליכים המתרחשים ובמורכבותם, זיהוי של חסמים והזדמנויות, ויצירת "ארגז כלים" לתכנון ופיתוח היישוב הכפרי, המצרך כלים חדשים לכלים הקיימים.

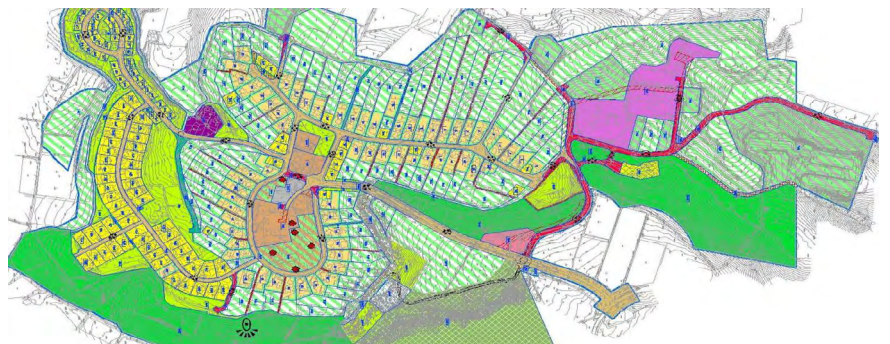


בנייה על חשבון השטחים החקלאיים

מרכיבים עיקריים בתמונת העתיד

"תמונת העתיד" מורכבת מ-10 מרכיבים עיקריים המתייחסים לשלושת סוגי היישובים – מושב, קיבוץ ויישוב קהילתי. ביחס לכל מרכיב מציע המסמך כלים לצמצום הפערים בין החזון ותמונת העתיד, לבין המצב הקיים והמתוכנן.

- יישוב המכיל קהילה המבוססת על מעורבות וסולידריות חברתית.
- יישוב המקיים חקלאות (מושבים וקיבוצים) ואחריות למרחב החקלאי והפתוח.
- יישוב הנכלל במועצה אזורית ומתוכנן בראייה כוללת כמכלול יישובי מלא.
- יישוב רב דורי, שגודלו והיקפו נקבעים בהתאם לשיקולי איזון דמוגרפי, קצב גידול, מיקום ומרחק מיישובים אחרים.
- יישוב המבטא ערכי קיימות, סביבה ונוף ופועל לצמצום טביעת הרגל האקולוגית.
- יישוב המטפח את "רוח המקום" הייחודית לו, תוך שימור ערכי המורשת המקומיים.
- יישוב הכולל מגוון סוגי מגורים וסוגי קניין בהתאמה להרכב האוכלוסייה.
- יישוב הכולל מערכות תנועה ידידותיות, ניידות ונגישות.
- יישוב המקיים מגוון שירותי קהילה וציבור, לצד שירותים לאוכלוסייה הכללית ולתיירות, שפיתוחם מבוסס על התחדשות כפרית ועירוב שימושים.
- יישוב הכולל מגוון תעסוקה ומסחר מקומיים תוך מתן עדיפות לעסקים מבוססי חקלאות ושטחים פתוחים.



מושב לכיש – תכנית כוללת

סוגיות לטיפול (חסמים והזדמנויות)

מימוש מרכיבי תמונת העתיד הרצויה מחד גיסא תלוי בסדר היום, (החזון) של תושבי היישוב, נציגי ומנהיגי המרחב הכפרי, המתכננים, מוסדות התכנון ורשות מקרקעי ישראל. מאידך גיסא, נתקל בשורה של חסמים, מתחומים שונים, המגבילים את יישום המלצות מסמך זה. המסמך מכיל טבלה המפרטת ומיינת את הסוגיות לטיפול, על פי נושאהן, חשיבותן לקידום תמונת העתיד, מורכבותן, ואופן הטיפול המוצע בהן.

א. סוגיות תודעתיות

סוגיות הנובעות מתפיסות מוטעות, דעות קדומות, קיבעון מחשבתי, סדר יום פוליטי וכדו', המקשות על התבוננות פתוחה, פתיחות לחלופות, התייחסות וגיבוש עמדות רלוונטיות, ומחייבות טיפול ופעילות ארוכת טווח בהסברה ושכנוע. לדוגמה – מסקנות הנגזרות מתפישות כגון: "היישוב הכפרי מתחרה ופוגע בעיר השכנה", "הקיבוץ והמושב סיימו את תפקידם ההיסטורי", "ניתן לייבא מזון, אין צורך בשטחים חקלאיים אלא כעתודה לשטחי פיתוח עירוני".

ב. סוגיות תכנוניות

סוגיות הנובעות מהחלטות ומדיניות מוסדות התכנון, מועצת ורשות מקרקעי ישראל, משרד הבינוי והשיכון, משרד התחבורה ואחרים. חלק מהדרישות המועלות על ידם נובעות מאי הבנה של מהות היישוב הכפרי ותפקידיו המרחביים, ומתוך החלת אמות מידה וסטנדרטים של המרחב העירוני על היישוב הכפרי. לדוגמה – רוחב כבישים ותקני חנייה, פרוגרמות לשטחי ציבור, גודל מרבי של יישוב כפרי.

ג. סוגיות קנייניות

סוגיות הנובעות ממדיניות רשויות המקרקעין של המדינה, מבנה הבעלות על קרקע, פערי רגולציה בין המגזר העירוני למגזר החקלאי, מדיניות של שימושים מותרים ואסורים בקרקע, מגבלות בהקצאות קרקע, מדיניות מיסוי מקרקעין ועוד.

נושאי תכנון עיקריים

המסמך מפרט מספר נושאי תכנון מהותיים ליישוב הכפרי. בכל נושא נסקר הרקע הרלוונטי לתכנון ונקבעים עקרונות תכנון מנחים, שימושים מוצעים, הנחיות בסיסיות והנחיות מומלצות. בסוף כל נושא מוצגים כלי בחינה לבידיקת הטמעת הנושא בתכנון. למסמך יתווספו בהמשך עוד נושאי תכנון עד לכיסוי כל הנושאים הרלוונטיים:



👉 התחדשות כפרית

מרבית היישובים הכפריים בישראל הינם יישובים וותיקים בני עשרות שנים. יש לתת את הדעת על תכנון התחדשותם של האזורים הוותיקים כגון מרכז היישוב, מבני ציבור שסיימו את תפקידם המקורי, אזורי מגורים וותיקים שאינם מותאמים לצרכים עכשוויים, אזורים משקיים שאינם בשימוש או שתפקודם לקוי ותשתיות הנדרשות לחידוש. התחדשות כפרית ראוי שתותאם למאפיינים הייחודיים של הקהילה הכפרית.

עקרונות לתכנון:

- תכנית ליישוב כפרי תכלול, ככל הניתן, גם איתור מתחם/ים להתחדשות כפרית.
- יש לכוון את ההתחדשות הכפרית למרכז היישוב, הכולל שטחי ציבור.
- יש לשקול תכנון התחדשות כפרית גם בשטחים מבונים אחרים כגון – אזורי מבני משק, תעסוקה ומלאכה שאינם בשימוש מלא או מבנים עזובים.
- יש לבחון שכונות מגורים וותיקות, שכונות לדיור מעבר/זמני ומתחמי ומבני ציבור וחינוך שאינם בשימוש.
- יש להתייחס למתחמים/מבנים לשימור בהתאם לערכי המורשת הבנויה והנופית שלהם ובהתאם לתפקודם כחלק ממערך "השלד הירוק" והשטחים הפתוחים.
- מוקד להתחדשות כפרית יכלול, בין היתר:
 - אזור ריכוז הפעילות הקהילתית ביישוב, מבני ציבור, מסחר כפרי, שירותים ותעסוקה מתאימה.
 - אפשרות לעירוב שימושים ורב-תפקודיות.
 - גמישות בהגדרת השימושים, המאפשרת הסבת מבנים קיימים לשימוש אחר.
 - הריסת מבנים ישנים ובניית מבנים חדשים בצפיפות גבוהה יותר, בתוספת זכויות בנייה עבור שימושים מקוריים וחדשים.



כלכלה מקומית

היישוב הכפרי אינו "פרבר שינה" של העיר השכנה! ככל שיתאפשרו בו יותר סוגי תעסוקה, תצטמצם היוממות ותגבר הקיימות. חקלאות ותעסוקה חקלאית, מבני משק ותעשייה, צריכים לשמש מרכיב משמעותי וחלק בלתי נפרד מהווייתו של היישוב הכפרי. כנדבך נוסף לעיסוק בחקלאות בתוך היישוב ובסמוך אליו, יש לתיירות הכפרית והחקלאית, ולמסחר הנלווה אליה תרומה משמעותית לחיזוק האחריות והקשר של היישוב לשטחי חקלאות ושטחים פתוחים טובים.

עם זאת, קיימת חשיבות לקבוע גבולות ומגבלות על מנת לשמור על אופיו הכפרי של היישוב, ולא לפגוע או "להתחרות" בתפקוד המרחב העירוני ובהיקפי בנייה המאפיינים אזורי תעסוקה עירוניים.

עקרונות לתכנון:

- עידוד והעדפה של החקלאות ותעסוקה נלווית לחקלאות כענף כלכלי ומקור פרנסה.
- תעסוקה משלימה לחקלאות תרחיב את מגוון התעסוקה ותשתלב באופי הכפרי של היישוב.
- בחינת הכנסת מסחר לאזור הציבורי המרכזי בפרופורציה התואמת את אופיו וגודלו של היישוב, כושר הנשיאה של היישוב ושל מערכות התנועה, ויחסי הגומלין של היישוב עם סביבתו.
- סיווג הפעילות התעסוקתית בהתאם לגודלה:
 - תעסוקה ברמת משק הבית
 - פעילות לא חקלאית בנחלות
 - תעסוקה מגוונת במתחם מרכזי משותף ו/או במסגרת עירוב שימושים, כולל בחינת שימוש במבנים קיימים, ו/או מחוץ ליישוב במתחם תעסוקה מרחבי.
- הגדרת אזור/ים לתעסוקה ביישוב הכפרי, אליו תופנה התעסוקה העולה בהיקפה מרמת משק הבית.
- שילוב עיקר המסחר ביישוב הכפרי עם מבני ציבור ותעסוקה, ומיקומם ככל הניתן בלב היישוב.
- שילוב פעילות תיירותית, (אירוח ושירותים משלימים), עם פעילויות אחרות (עירוב שימושים).
- הרחקת פעילות חקלאית ותעסוקה היוצרת מפגעים סביבתיים (ריח, רעש, תנועה) אל שולי היישוב או אף מחוצה לו.



👉 "השלד הירוק" ומערכות תנועה

מערכות התנועה ביישוב הכפרי כוללות רכב פרטי, חקלאי, תפעולי/חשמלי, אופניים והליכה רגלית. התנועה הלא ממונעת ביישוב הכפרי נסמכת על "השלד הירוק". זהו מערך שבילים, דרכים, רחבות, גינון ועצים היוצר חיבור והמשכיות בין אזורי היישוב השונים, ובין מרחבים פרטיים לציבוריים ונושא את מרקם היישוב כחלק מתפיסת 'איכות החיים' ביישוב הכפרי.

"רחוב כפרי" ראוי שיכלול מרכיבים של מיתון תנועה, אזורים ללא תנועת רכב, ומערכת שבילים להולכי רגל, לרכיבת אופניים ולתנועת רכב תפעולי. בעיקר חשוב שהרחוב הכפרי יפגיש אנשים ויתקיימו בו חיי קהילה.

עקרונות לתכנון:

- יש לשמר ולטפח את ה'שלד הירוק' בחלקי היישוב הוותיקים ולפתח אותו בחלקים החדשים, תוך מתן מענה לרצף ולקישוריות בין כל חלקי היישוב.
- מערכת התנועה תהיה חלק מהשלד הירוק של היישוב ותשולב בו בהתאמה תפקודית, נופית ובטיחותית.
- באזורים שונים ביישוב, בהתאם להיקף הפעילות וצרכיה יתקיימו רמות מינוע, חתכי דרכים והיקפי חנייה שונים.
- במטרה לעודד תנועה רגלית, תנועת אופניים ורכב תפעולי קטן ביישוב, יש לשאוף לתכנון "חתך רחוב כפרי מינימלי", הכולל מרכיבים של מיתון תנועה, אזורים ללא תנועת רכב, מערכת שבילים להולכי רגל, לרכיבת אופניים ולתנועת רכב תפעולי.
- חתך הרחוב הכפרי יתבסס על ניתוח פרוגרמתי ויכלול פתרונות מותאמים ליישוב, אף אם אינם עונים על הסטנדרט המקובל. לדוגמא, יתאפשרו רצועות דרכים ברובחב משתנה וצר (6-8-10 מ'), שבילים משולבים המאפשרים כניסת רכב מוגבלת לדיירי הרחוב.
- תקן חנייה ליישוב הכפרי יהיה גמיש בדגש על צמצום היקף החנייה, ומגבלות על כניסת רכב לאזורים ביישוב, בעיקר בלב היישוב ובאזורים וותיקים.
- יש להיערך לפתרונות תחבורה חדשים (כגון, רכב אוטונומי), בדגש על מרכז היישוב, כולל תכנון מקומות חניה מתאימים.



מגורים

אזורי המגורים מהווים מרכיב בעל משמעות לאופי היישוב הכפרי, בשל המקום החשוב שתופסים בו הקהילה והסביבה. עבור הקהילה הרב דורית יש לתת פתרונות מגורים מותאמים לצרכי קבוצות אוכלוסייה שונות ביישוב הכפרי. המגורים ביישוב הכפרי הם חלק ממדרג מרחבי וקנייני שבין הפרטי והמשפחתי לבין המשותף והקהילתי. תפיסה זו של מרחב המגורים מתחזקת בעולם המערבי בו הולך ומתפתח החיפוש אחר סוגי וצורות מגורים קהילתיות ומשותפות, כאלטרנטיבה לצורות מגורים אחרות.

השילוב של מצוקת דיור וקרקע במחסור, במקביל למגמת חזרת הדור הצעיר אל היישוב הכפרי, יוצרת הזדמנות לפיתוח מגוון סוגי מגורים חדשים ביישוב הכפרי. הדרישה לבנייה מגוונת, צנועה ולעיתים צפופה יותר מגיעה גם מתוך הקהילה, בין השאר מתוך הבנה שפתרונות התפשטות וזחילת הפיתוח לשטחים הפתוחים אינם נכונים ואינם אפשריים. ככל שיפותחו מנגנונים קנייניים שיאפשרו גמישות והתאמה של סוגי מגורים שונים מאלה הקיימים כיום, תתאפשר ניידות של צעירים, זוגות, בודדים ומשפחות לצורות מגורים מתאימות, והתאמה של המגורים בגודל הדירות ונגישותן.

עקרונות לתכנון:

- במטרה למנוע הפרה של רצף השטח הפתוח ולייעל את השימוש בקרקע, יש לכוון את הפיתוח למילוי שטחים פנויים בתחום ה"מחנה"/"הקו הכחול" באמצעות חידוש והתחדשות שטחים בנויים ומפותחים, הגדלת צפיפות, עירוב שימושים ואיחוד תשתיות.
- הכוונת הפיתוח והבינוי החדש בצמידות דופן לפיתוח ובינוי קיימים, או מאושרים בתכניות.
- יש לערוך תכנית אב קהילתית-חברתית ועל בסיסה לתכנן מגוון אפשרויות דיור בהתאם לאוכלוסייה, על מנת לשמר ולפתח קהילה רב דורית.
- יש לעודד הצטופפות וליצור מגוון סוגי מגורים באופן שיתאים לקבוצות גיל ומצבים משפחתיים וקהילתיים שונים ולסוגי קניין שונים, (פרטי, משותף, בעלות ושכירות).
- תוספת שטחים חדשים למגורים תתוכנן ככל האפשר באופן קומפקטי כגון – בנייה מדורגת ובנייה לגובה, ברציפות למרקם הבנוי.
- הבינוי יתייחס לשטחים הפתוחים והחקלאיים הסובבים, המשך פעילות חקלאית, התאמה לנוף, שמירת ערכי טבע ונוף ומניעת מפגעים, ויתאים לאופי הכפרי של היישוב.



בתי מגורים בקיבוץ אפיקים – דוגמא למבנים בקומות ובצפיפות של למעלה מ-4 יח"ד לדונם.



עקרונות בינוי ופיתוח

המרחב הכפרי-חקלאי פתוח יוצר את דמות הארץ ומהווה בסיס לקיימות סביבתית. ליישוב הכפרי, תפקיד מרכזי במרחב זה, לשמור על השטחים החקלאיים כחלק ממארג השטחים הפתוחים של הארץ. היישוב הוא בעל זיקה למרחב החקלאי-פתוח הסובב אותו ומהווה מרכיב חיוני באורח חייו וזהותו.

פיתוח בר קיימא (מקיים), של היישוב הכפרי מצריך התייחסות תכנונית לממשק המרחבי בין שטחו הבנוי של היישוב (ה"מחנה") לבין השטחים החקלאיים והפתוחים סביבו, כמו גם קיום זיקה ואחריות של היישוב ותושביו לשטחים החקלאיים והפתוחים באמצעות עיבוד חקלאי, פיתוח תירות כפרית והקטנת טביעת הרגל הסביבתית של היישוב בשטח המחנה.

עקרונות לתכנון:

- התאמה לטופוגרפיה והשתלבות במרחב הסובב, לדוגמא:
 - צמצום עבודות עפר בפיתוח היישוב
 - הימנעות ככל הניתן מקירות תמך, גדרות וקירות גבול במרחב הציבורי ובשכונות מגורים
- יצירת שפה אדריכלית משותפת למבנים ולרחובות (לפי אזורים ושכונות) ומותאמת למקום.
- טיפוח ושמירת רצף השלד הירוק לרבות שבילי הולכי רגל, אופניים ורכב תפעולי-חשמלי, לצד מיתון וצמצום תנועת רכב בתוך היישוב ושמירת זיקה בין אזורי המגורים ללב היישוב.
- פיתוח ושימור מוקדי/נכסי מורשת ו-Landmarks.
- שמירה ופיתוח מרחב ציבורי המאפשר התכנסות כלל היישוב (מדשאה, רחבה).
- ניקוז וניהול נגר עילי, שמירה על ערוצי ניקוז טבעיים.
- ניהול הממשק בין היישוב לסביבתו באופן הממזער פגיעה בשטחים הפתוחים והחקלאיים לרבות:
 - ציפוף השטח הבנוי וצמצום זחילה החוצה.
 - קביעה ואיפיון של אזורי חייץ בין שטחי העיבוד החקלאי לשימושי קרקע רגישים, תוך מתן קדימות, ככל הניתן, לפעילות חקלאית.
 - מתן עדיפות לשימוש בצמחייה מקומית המתאימה לתנאי המקום והסביבה, בשטחים הפתוחים בתחום התכנית.
 - שימוש בתשתיות הנדסיות "ירוקות" – עידוד פאנלים סולאריים על גגות, שימוש ב"מים אפורים" להשקיית שטחים ציבוריים, מרכזי מיחזור וקומפוסטציה, תאורת רחובות יעילה וחסכנית, מניעת "זיהום אור" בשטחים פתוחים הסובבים את היישוב, ועוד.



שער ראשון

רקע, חזון, מטרות וסוגיות לטיפול

-
1. מבוא | 2. רקע | 3. מטרות ויעדים | 4. יישובי המרחב הכפרי
 5. חזון יישובי המרחב הכפרי | 6. תמונת העתיד המוצעת ליישובי המרחב הכפרי
 7. סוגיות וחסמים להתפתחות היישוב הכפרי והטיפול בהם | 8. מתווה ליישום



1. מבוא

"המסמך המנחה לתכנון היישובים במרחב הכפרי" נועד לשמש מסמך מכוון ומנחה לפיתוח היישוב הכפרי, לאור חזון מרכז המועצות. הוא מהווה נדבך נוסף ל"מסמך מדיניות תכנון החקלאות והכפר בישראל" (משרד החקלאות, 2016) העוסק במרחב הכפרי-חקלאי.

מרכז המועצות האזוריות כינס ועדת היגוי המורכבת מנציגים של המרחב הכפרי ותנועות התיישבות, יחד עם רשויות ומשרדי ממשלה, על מנת לבחון פערים בין המדיניות לבין תדמיתו ומצבו הפיזי-מרחבי של המגזר הכפרי במגוון נושאים. ביניהם, פערים בין דפוסי התכנון לאופי הקהילתי של היישוב הכפרי, פגיעה סביבתית הנגרמת ע"י פיתוח לא מבוקר, בעיות דמוגרפיות חברתיות וקהילתיות, טשטוש המורשת המרחבית הבנויה והנופית, דמותן הפרברית של שכונות מגורים חדשות ועוד. הוחלט לקדם צעדי יישום מדיניות כוללת של משרד החקלאות ופיתוח הכפר, כפי שבאה לידי ביטוי ב"מסמך מדיניות תכנון החקלאות והכפר בישראל", ולאור חזון מרכז המועצות האזוריות.

המסמך המובא להלן הנו צעד ראשון ליישום המדיניות הכוללת, זאת באמצעות בחינת "תמונת העתיד" הרצויה ליישוב הכפרי, מיפוי הסוגיות המרכזיות הניצבות בדרכו, ותוך התייחסות פרטנית לסוגי היישובים העיקריים במרחב הכפרי. המסמך מציע דרכי טיפול בסוגיות ובחסמים, עקרונות לתכנון ואמצעים להטמעת המדיניות, ככל הניתן באמצעות כללים גמישים ומאוזנים.

ראייה חדשה ורעננה בחשיבה ובתכנון היישוב הכפרי, תוכל לתת מענה לצרכיו הייחודיים ולמיצוי ההזדמנויות שבפניו.

חזון מרכז המועצות האזוריות

המועצות האזוריות ויישובי המרחב הכפרי של מדינת ישראל, רואים בקידום אורח חיים כפרי המושתת על ערכים של קיימות, קהילתיות, מעורבות וסולידאריות חברתית, את בסיס קיומן המוסרי והערכי. החקלאות היא ערך המבטא את הקשר לאדמה ויש לפעול כדי להרחיב, לפתח ולנצל את מלוא הפוטנציאל החקלאי של מדינת ישראל. לצד הפיתוח הקהילתי והמוניציפאלי ביישובים ובאזור, רואות המועצות האזוריות באחריותן, את ניהול השטחים הפתוחים של מדינת ישראל, ויפעלו במסירות ובמקצועיות למציאת האיזון הנכון בין שימור המרחבים, החקלאות והריאות הירוקות, לפיתוח ההתיישבות הכפרית של מדינת ישראל.



כרמלה זק – "מהעיר אל הכפר".
עבודת טלאים



2. רקע

המרחב הכפרי וההתיישבות הכפרית הם נדבך מרכזי בהווייה הישראלית ובהיסטוריה הציונית, ומשפיעים השפעה מרחיקת לכת על עיצוב המרחב הישראלי והחברה הישראלית, הרבה מעבר לחלקם הקטן באוכלוסיית ישראל (כ־8% מהאוכלוסייה). ההתיישבות הכפרית יצרה לאורך דורות, סמל ונרטיב למילוי משימות לאומיות, אידיאולוגיה חברתית, התיישבות, חקלאות, ושמירה על תבנית נוף ומורשת. היא שימשה ומשמשת, כלי למימוש מדיניות לאומית וממלכתית.

תפקידו ומקומו של המגזר והמרחב הכפרי בתוך כלל הציבור והמרחב הישראלי, נמצאים מזה שנים בעין הסערה, הבאה לידי ביטוי בהתנהלות מוסדות המדינה ובהתייחסות הציבור אל המרחב הכפרי ותושביו, עד כדי כפירה בעצם זכות קיומו.

טלטלות קשות עוברות על המגזר החקלאי במרבית המדינות בעלות כלכלה מפותחת (מדינות ה-OECD), ומאתגרות את המדיניות הלאומית בתחומי כלכלה, חברה וסביבה. בישראל נוספים על אלה גם נושאים ייחודיים הקשורים בצורות וסוגי היישובים, בקואופרציה חקלאית, במשטר הבעלות הציבורית על המקרקעין והרגולציה הנובעת מכך.

ביישובי המרחב הכפרי מתרחשות תהפוכות משמעותיות באורחות החיים ובתחומי כלכלה, חברה וקהילה, במקביל לשינויים המתרחשים בחברה הכללית. שינויים אלה, טרם מצאו ביטוי בחזון, בהתוויית הפיתוח, ובהתאמת התכנון המרחבי והפיזי של היישוב הכפרי.



מהעיר אל הכפר



חשיבות הקרקע החקלאית והעיסוק בחקלאות

במקביל לגידול מתמשך של האוכלוסייה בישראל ועליית מחירי הדיו, העיסוק בחקלאות הולך ומצטמצם, (זאת, להבדיל מהחקלאות עצמה, ההולכת ומתפתחת). על רקע זה, יחד עם התכנית הממשלתית לפתרון משבר הדיו, קיימת פרדיגמה ברשויות השלטון המרכזי, המקרקעין והתכנון, שייעוד הקרקע החקלאית הוא, לכאורה, רזרבה לאספקת שטח לצרכי מגורים לאוכלוסיית המדינה הגדלה ולהתרחבות ההתיישבות העירונית.

מצד אחד, נדרש המרחב הכפרי שוב ושוב לצמצם את שטחו ולהקצות קרקע חקלאית לצרכי פיתוח עירוני ולתשתיות לאומיות, בעוד אשר תכניות ומהלכים לקידום המרחב הכפרי ומטרותיו, נתקלים אצל מקבלי החלטות במוסדות ורשויות התכנון ברגולציה קפדנית ובראייה ביקורתית ומגבילה.

מהצד האחר, המרחב הכפרי והשטחים החקלאיים הכלולים בו הנם בעלי חשיבות קריטית למדינת ישראל בהיבטים של שמירה על השטחים הפתוחים כ"ריאות ירוקות", שמירה על ערכי נוף ומורשת, שטחי גידול ואספקת מזון טרי, נוכחות התיישבותית וחקלאית באזורי עדיפות לאומית, פיזור אוכלוסייה ומניעת שימושים לא ראויים בקרקע.

הקהילה הכפרית, דמות הכפר והמרחב הכפרי

בסוף המאה העשרים עבר המרחב הכפרי משבר חברתי-כלכלי שאותותיו ניכרים בו עד היום. בקיבוצים ומושבים רבים הוקמו "הרחבות קהילתיות". משפחות, לרוב צעירות, שנקלטו ב"הרחבה" הפיחו ביישוב רוח חיים והיוו 'קרב הצלה' דמוגרפי וכלכלי ליישוב ולקהילה המצטמקת. בחלק הארי של היישובים תוכננו והוקמו שכונות אלה באופי פרברי מנוכר למרקם הפיזי והקהילתי ולאורחות החיים ביישוב הוותיק. לראשונה נוצרו באותם יישובים קהילות בעלות אינטרסים שונים והתפתחו ביניהן מתיחויות. חלק משכונות ה"הרחבה" גם נזק מרחבי ונופי שקשה לתקנו בדיעבד. נבנו שכונות מנותקות, בעלות מאפייני בינוי ופיתוח זרים לסביבה וליישוב הוותיק, נוספו כבישים ומכוניות למרקמים ושבילים, שמסורתית היו מוטי תנועת הולכי רגל ועוד.

בעשור האחרון נפסקה כמעט כליל הקמת "הרחבות" ונוצרה הזדמנות לחשיבה חדשה בתכנון התחדשות והתפתחות היישוב הכפרי בראייה אינטגרלית היוצרת חיבור ורצף, תוך מענה לצרכים קהילתיים וסביבתיים ולדרישה להצטופף בתוך 'תחום המחנה' הקיים.



לעת הזו נדרש לפתח מודל תכנוני המחבר בין קהילות ובינן לבין היישוב תוך נטילת מחויבות, זיקה ואחריות של תושבי המרחב הכפרי לשטחים החקלאיים והפתוחים בתוכם הם חיים, ובראשם העיבוד החקלאי. במסגרת אחריות זו, על תושבי המרחב הכפרי לקבל בין השאר גם מגבלות הנוגעות לגודלה של האוכלוסייה, לקצב גידול הקהילה, היקף ואופי הפיתוח והבינוי וצמצום התפשטות היישוב הכפרי על חשבון שטחים פתוחים וחקלאיים.

מדיניות תכנון ומקרקעין לאומית

רשויות התכנון, ובראשן מנהל התכנון, עוסקות מזה מספר עשורים, בקביעת מדיניות וכללים לעיצוב המרחב הכפרי. תכנית האב "ישראל 2020" ומהלכי התכנון של גיבוש התכנית הלאומית תמ"א/35, דנו בכך בראייה רחבה. תמ"א/35 הניחה יסודות חשובים ומשמעותיים והייתה למעשה התכנית הראשונה שהתייחסה בראייה ייחודית ויעודית למרחב הכפרי. לטעמנו תפישה זו מצומצמת ומכלילה, ואינה מגדירה ומכוונת להבדלים שבין יישוב כפרי לבין פרבר עירוני. בהמשך לקביעת המדיניות ברמה הארצית, ערך מנהל התכנון לפני למעלה מעשור מסמך הנחיות³ משלים לתכנון הקיבוצים, המשמש מסגרת לעריכת תכניות ליישובים כפריים המוגשות לאישור רשויות התכנון. אך בד בבד היא גם יצרה מסגרת תכנונית המאפשרת חיסול אלפי דונמים של קרקע חקלאית פתוחה ומחיקה של עשרות יישובים כפריים, על מנת לאפשר התרחבות של המרקמים העירוניים, בדגש על אזורי הביקוש במרכז הארץ.

משנת 2017 החל מינהל התכנון במיזם ארצי להכנת תכניות מתאר כוללניות לכלל המועצות האזוריות במדינת ישראל (כחלק מתיקון 101 לחוק התכנון והבנייה לעצמאותן של הועדות המקומיות). תכניות כוללניות אלו עוסקות במאפייניהן הייחודיים של המועצות האזוריות על יישוביהן, בוחנות סוגיות עקרוניות רחבות ברמה הלאומית ועשויות לקבוע את אופיים ועתידם של המועצות והיישובים בעשורים הקרובים.

במקביל לרשויות התכנון פועלות גם מועצת מקרקעי ישראל ורשות מקרקעי ישראל (רמ"י) אשר להחלטותיהן השפעה מרחיקת לכת על תכנון המרחב הכפרי. באמצעות מנגנוני שמאות, רגולציה ואף סחירות בקרקע חקלאית, נוצרים פערים ולעיתים סתירות בין מדיניות רמ"י לבין התפקיד המרחבי ודמות היישוב הכפרי.

תכנונו של היישוב הכפרי נדרש פעמים רבות ע"י הרגולטורים המלווים את התהליך, (לשכות תכנון מחוזיות, מתכנני מחוזות ברמ"י, משרד

³

מסמך הנחיות לתכנון הקיבוץ, מנהל התכנון, אגף תכנון ארוך טווח, דצמבר 2006



הבינוי והשיכון, משרד התחבורה ואחרים), לעמוד בכללי תכנון לפי סטנדרטים שאינם מותאמים למאפייני היישוב הכפרי כגון – רוחב רצועות דרכים, תקני חנייה, פילוס של מגרשי מגורים ועוד.



עמק הירדן, מבט מרכז פוריה - מראה אופייני של המרחב הכפרי חקלאי



3. מטרות ויעדים

המרחב הכפרי ויישוביו ממלאים היום, וימלאו בעתיד, תפקיד מרכזי בעיצוב דמות המדינה, בתכנונה ובחזונה. לעת זו נדרשת התבוננות מחודשת על יסודותיו של היישוב הכפרי, מתוך ראיית תפקידו המיוחד של המרחב הכפרי בארץ ובחברה הישראלית, על בסיס מגמות עתידיות, תוך מימוש חזון מרכז המועצות האזוריות, וכחלק ממדיניות תכנון ארצית כוללת.

מטרת ויעדי המסמך

- **גיבוש חזון ו"תמונת עתיד" ליישוב הכפרי ולתפקידו במרחב הכפרי ומתן מענה לצרכיו הייחודיים**
- **בחינה מחודשת של זהות היישוב במרחב הכפרי ויסודותיו.**
- **גיבוש עקרונות מנחים לתכנון היישוב הכפרי.**
- **זיהוי וניתוח סוגיות לטיפול וחסמים בדרך ליישום החזון ותמונת העתיד, והמלצות לדרכי טיפול בהם.**

4. יישובי המרחב הכפרי⁴

סוגי הכפרים, או צורות ההתיישבות, במרחב הכפרי הישראלי רבים ומגוונים. מתוכם עוסק מסמך זה בשלושה סוגים עיקריים המהווים ביחד כ־95% מהיישובים הכפריים במועצות האזוריות⁵:

- **מושב (מושב עובדים, כפר שיתופי) – כ־430 יישובים**
- **קיבוץ (כולל מושב שיתופי) – כ־310 יישובים**
- **יישוב קהילתי – כ־150 יישובים**

המושב והקיבוץ, שניהם דגמי יישוב כפרי ייחודיים בעולם, בעלי זיקה ישירה לחקלאות ויצרנות. הם מיוחדים גם בכך שהם תוכננו מראש טרם הקמתם ע"י מוסדות מיישבים ומשרדי ממשלה. תכנונם נעשה על בסיס תפיסות עולם ואורחות חיים שעברו תמורות, התאמות ושינויים לאורך שנות קיומם. היישוב הקהילתי, גם הוא יישוב מתוכנן על פי תפיסת העולם של המוסדות שיזמו אותו, אך מסוג אחר, ותולדותיו קצרים יותר.

המסמך עוסק רק בתחום "המחנה" או "הקו הכחול" של היישוב הכפרי ואינו מטפל בנושאים משיקים וחופפים כגון מערכים אזוריים, תפרוסת ומערכים מרחביים של שירותים כמו תעסוקה, תח"צ, מוקדים משותפים ועוד.

⁴ הרחבה על סוגי היישובים ומאפייניהם ראו בנספחים 1 ו-2

⁵ מסמך זה אינו עוסק ביישובים כפריים שאינם במועצות אזוריות, בכפרי מיעוטים, יישובים מוסדיים (כגון מרכזים אזוריים ובתי ספר חקלאיים), חוות ("התיישבות בודדים") וכדו'



הגדרת היישוב הכפרי

למושג "כפר" קיימות הגדרות מגוונות. ברובן מיוחסת משמעות לגודל היישוב ("יישוב קטן") ובידולו מהמושג "עיר" או "עיירה". לעתים מוגדר כיישוב עם קשר לחקלאות. לפי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה (למ"ס) יישוב כפרי הוא יישוב שבו פחות מ־2,000 תושבים, והוא מסווג לשלוש צורות יישוב: קיבוצים, מושבים ומושבים שיתופיים, יישובים כפריים אחרים.

תמ"א/35 אימצה בפועל את הגדרת הלמ"ס והרחיבה אותה: "יישוב אשר מנה בשנת 1995 פחות מ־2,000 תושבים לפי נתוני למ"ס לאותה שנה, או יישוב כפרי הכלול בלוח מספר 2, או יישוב קיים שאינו במרקם עירוני ושאינו יישוב מיוחד הכלול בלוח 3".

לוח מספר 2 בתמ"א/35 מכיל אך ורק "יישובים בעלי נחלות", כלומר קיבוצים ומושבים, ואינו מכיל יישובים קהילתיים.

מועצת מקרקעי ישראל מגדירה "יישוב חקלאי" כ"אגודה שיתופית חקלאית שהיא קיבוץ, מושב עובדים, כפר שיתופי או מושב שיתופי, אשר מושכרים או מוחכרים לה מקרקעין בתנאי נחלה, או אגודה כאמור אשר מחזיקה במקרקעין בתנאי נחלה כבת־רשות".

הגדרה זו יוצרת קשר בין היישוב לבין האגודה השיתופית החקלאית ונכסיה המשותפים, וכך גם לשטחיו החקלאיים. ליישוב הקהילתי לא קיימת הגדרה על פי מועצת מקרקעי ישראל, אך מתקיימת לגביו מגבלה של קריטריונים לקליטת מתיישבים ביישוב.

הגדרות אלו מבוססות על תפיסה כמותית ו/או קניינית. הן נעדרת מגוון מרכיבים היוצרים את מהותו של היישוב הכפרי ובהם הקהילה, המרחב ו"רוח המקום". התפיסה הכמותית, המבוססת על מגבלת גודל ליישוב, מהווה אכן בסיס מהותי להגדרת היישוב הכפרי בשל יצירת מתאם וממשק בין השטח הבנוי של היישוב לבין השטח החקלאי/פתוח הסובב אותו. ובשל שמירת קהילה קטנה ומגובשת המקיימת בתוכה היכרות, קשר וסולידריות.

הגדרת הכפר במונחי גודל וכמות בלבד אינה מספקת. הגדרת הכפר דורשת גם עיסוק בשונות, במגוון ובייחודיות של סוגי היישובים ושל היישוב הבודד. כמו כן יש לברר מהי תפיסה ערכית ומהותית של הכפר, יסודותיו, מקומו במרחב ובחברה הישראלית, מגמותיו ועוד. רוב היישובים הכפריים בישראל הולכים וגדלים כיום בהיקף משמעותי, מתקיימת בהם קליטה של אוכלוסייה ונוצר גיוון קהילתי־חברתי. לחלק גדל והולך של האוכלוסייה ביישובים אין קשר ישיר לחקלאות.



הגדרת אופי היישוב, יחסי גומלין בין מרכיביו ודפוסי צמיחה, עומדת כיום על סדר יומו של כל יישוב כפרי – קיבוץ, מושב או יישוב קהילתי. בכלם חלו תמורות המחייבות הגדרה מחדש של מאפיינים רלוונטיים, שינוי דפוסי חשיבה ויצירת כלים מתאימים לפיתוח היישוב. צמיחת היישוב הכפרי הוותיק וקהילתו ותמורות באורחות החיים ותבנית הנוף שלו, דורשים גם התייחסות רגישה להיסטוריה ולמורשת המקומית. מסמך מנחה זה מציע חזון ו"תמונת עתיד" ליישובי המרחב הכפרי. המסמך נערך בראייה כוללת ורב-תחומית, בהתייחס למגוון מרכיבי היישוב וליחסי הגומלין ביניהם: שטח בנוי, שטח פתוח, צרכי ציבור, אזורי תעסוקה, ייצור ומשק, חקלאות, תיירות, ועוד. על בסיס זה מפורטות במסמך המלצות למתווה תכנוני ראוי ולמרכיבי תכניות מפורטות לצד עקרונות תכנון, הנחיות נדרשות והנחיות מומלצות לתכנון יישובים כפריים לסוגיהם.



נוסף על אבחנה בין סוגי היישובים, חשוב לתת את הדעת גם על ההבדלים בתפרוסת הגיאוגרפית, טופוגרפיה, אקלים, מרכז הארץ/פריפריה ועוד. התכנון הפיזי של היישוב צריך לשקף את מיקומו המרחבי, תנאיו הסביבתיים, מורשתו הבנויה והנוף הסובב, אורח החיים המקובל בו, התרבות המקומית, ייחודיות היישוב ומרכיבים גלויים וסמויים היוצרים יחד את "רוח המקום". "רוח המקום" הנו נושא חמקמק שלעיתים קשה לקרוא אותו נכונה בעת התכנון. על רקע המאמץ להגדיר מדיניות תכנון כוללת ליישובים הכפריים, ראוי לשים לב היטב למאפייניו, מיקומו והווייתו של היישוב הבודד, ולעודד יצירתיות וגיוון בתכנון.



טיפולוגיה (מלמעלה למטה) – מושב, קיבוץ, יישוב קהילתי



5. חזון יישובי המרחב הכפרי

היישוב הכפרי מהווה מרחב פיזי לקהילה רב־דורית הבנויה על ערכים של קשר ואחריות לחקלאות למרחב הפתוח הסובב ולנוף, שיתופיות, מעורבות קהילתית וסולידריות חברתית.

המרחב הכפרי־חקלאי־פתוח יוצר את שלד נוף הארץ, ואת בסיס הקיימות הסביבתית. הוא מאזן ומשלים את המרחב העירוני, ומשרת יחד אתו את כלל האוכלוסייה.

היישוב הכפרי, כחלק מרכזי במרחב, שומר על זיקה ואחריות תושביו לשטחים החקלאיים והפתוחים באמצעות עיבוד חקלאי, שמירה על הסביבה, יצרנות ופיתוח תירות ועקרונות הקיימות, המהווים מרכיבים חיוניים באורח חייו וזהותו. כפועל יוצא, נדרש ממשק מרחבי מקיים בין שטחו הבנוי של היישוב, ("המחנה"), לבין שטחים חקלאיים ופתוחים.

6. תמונת העתיד המוצעת ליישובי המרחב הכפרי

התפקיד המרחבי של היישוב הכפרי במימוש

תמונת העתיד

השינויים באורחות החיים ביישובים הכפריים, במקביל למגמות והתפתחות במדינה ובעולם, מחדדים שאלות ודילמות בנוגע לתפקיד היישוב הכפרי ומאפייניו ואף תהיות על עצם הצדקת קיומו במדינה כה צפופה.

אופק תמונת העתיד המוצע במסמך זה הוא שנת 2048⁶. מימוש חזון יישובי המרחב הכפרי מותנה בכך שהיישוב הכפרי ימשיך להיות רלוונטי ומתאים לתפקידו המרחבי ולתושביו, גם על רקע שינויים באורחות החיים של העולם המפותח והחברה בישראל העשויים להתרחש ב־30 השנים הבאות. לשם כך יש לזהות המאפיינים המרכזיים המשפיעים על תפקידו המרחבי של היישוב הכפרי.

השטחים החקלאיים והפתוחים הם עיקר המרחב הכפרי הם מכילים ערכים לאומיים בשמירה על דמותה של ארץ, גידול מזון לתושבי המדינה, וכן נכסי ערכי נוף, מורשת וסביבה, שמורות טבע, יערות, מסדרונות אקולוגיים ועוד. הם המסד המוביל, הדומיננטי והמשמעותי היוצר את



איכותו, תרומתו ותפקידו של המרחב הכפרי במכלול הלאומי, ואת הבסיס לקיומה של ההתיישבות הכפרית ולמגבלות המוטלות עליה. נוסף על תפקידו כמרחב נופש ו"ריאות ירוקות" לכלל תושבי המדינה, המרחב הכפרי מכיל גם את כל מערכות התשתית הלאומיות – דרכים ראשיות, צמתים, מחלפים, מסילות ברזל, קווי ומתקני מים, ביוב, חשמל, גז, תקשורת ועוד.

תפקידו המרחבי של היישוב הכפרי מחייב אותו להתייחסות אקולוגית אל סביבתו, להגבלת "טביעת הרגל" שלו – גודלו והרחבתו החוצה על חשבון שטחים פתוחים, ולחיסכון במשאבי הקרקע. כחלק מכך נדרשים גם קשר ורציפות בין שלד נוף היישוב לבין השטח הפתוח הסובב.

הממשק שבין היישוב הכפרי לבין החקלאות והשטחים הפתוחים, מחייב בחינה של תכנון השטחים הפתוחים הסובבים את היישוב, ויצירת סינרגיה ושינוי משקל חדשים בין היישוב הבנוי לבין השטחים הפתוחים, לאור הצרכים של תושבי היישוב ולאור תפקידו של היישוב במתן שירותים לציבור הרחב ובתיירות.

הקהילה היא מרכיב מרכזי של היישוב הכפרי, ומשקלה הולך וגדל ככל שנחלשים אדניה ההיסטוריים של ההתיישבות העובדת – חקלאות, יצרנות, שיתופיות, קואופרציה, תפיסת קרקעות ועוד.

היישוב הכפרי מושתת על קהילתיות, שיתופיות, מעורבות, סולידריות וקיימות. כל היסודות הללו דורשים חיזוק וריענון על מנת שהיישוב יוכל למלא את ייעודו המרחבי. המסמך עוסק ביישום התכנון הפיזי והמתארי על יסודות אלה. בנושאי חברה, כלכלה, חקיקה וכיו"ב, תידרש עבודת השלמה למסמך זה.

סוגי היישובים הכפריים (מושב, קיבוץ, יישוב קהילתי) שונים זה מזה⁷. נדרשת התייחסות נבדלת לסוגי היישובים השונים ואף ליישוב הבודד, בהתאם למאפייניהם הייחודיים, מיקומו במרחב והשוני בארגון החברתי, הכלכלי והמאפיינים הפיסיים.

חקלאות עומדת בבסיס הקמתם של יישובים בעלי נחלות – מושבים וקיבוצים. ביישובים אלה נקבעת הזיקה והאחריות של חברי האגודה השיתופית חקלאית של היישוב, (להבדיל מתושבים שאינם חברי האגודה) לעיבוד החקלאי ולשימוש במקרקעין ע"י רגולציה. בין השאר נקבעו בחקיקה ובהחלטות מועצת מקרקעי ישראל ורמ"י נושאים כגון העברת זכויות במקרקעין, חובת עיבוד הקרקע ומניעת הזנחתה, הגבלת האפשרות ליזום שינוי ביעוד הקרקע, איסור פיצול הנחלה וחובת המגורים בנחלה.



אדר' שמואל (מילק) ביקלס, תכנית קיבוץ, שנות ה-50



בתרונות רוחמה: שטחי חקלאות מעובדים

⁷ על סוגי היישובים הכפריים ראו הרחבה בפרק הנספחים



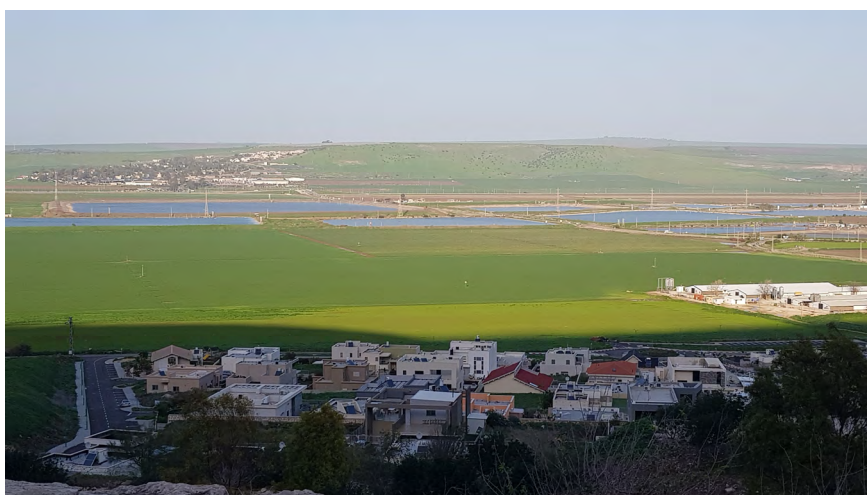
במרבית תחומי הרגולציה הללו טמונים כלים לעידוד הפעילות החקלאית וטיפוחה, כמו גם ליצירת אפשרות לפיתוח תעסוקה לא חקלאית בעלת זיקה לחקלאות, לרבות הכוונת מיקומה והיקפה, צמצום שינוי ייעוד לפיתוח עירוני או פרברי.

במרבית היישובים בעלי הנחלות נקלטה במהלך השנים גם אוכלוסייה שאינה חברה באגודה השיתופית-חקלאית. נראה שזהו נושא הדורש טיפול והתייחסות על מנת לחזק את היישוב הכפרי במילוי תפקידו המרחבי.

בכל דגמי היישובים נראה שחסרים, או נעדרים כליל, כלים משמעותיים לעידוד המשכיות אורח החיים החקלאי-כפרי וערכי שיתוף וקואופרציה, קהילתיות ולכידות, ונטילת אחריות לסביבה, לנוף ולמורשת.

מרכיבי תמונת העתיד

"תמונת העתיד" מורכבת מ-10 מרכיבים עיקריים המתייחסים לשלושה סוגי היישוב הכלולים בעבודה זו. ביחס לכל מרכיב מציע המסמך כלים לצמצום הפערים בין החזון ותמונת העתיד לבין המצב הקיים והמתוכנן, תוך העדפת כללים גמישים ומאוזנים על פני תקנות והנחיות קשיחות.



עמק חרוד, מעל קיבוץ חפציבה



טבלה 1: מרכיבי תמונת העתיד

מרכיב	הנחיות מוצעות
קהילתיות וסולידריות	<p>טיפוח קהילתיות, מעורבות, סולידריות חברתית, קואופרציה ושיתופיות.</p> <p>התאמת המבנה הארגוני כך שיכלול את כל תושבי היישוב (אגודה שיתופית, וועד מקומי, אגודה קהילתית).</p> <p>קהילה המתגוררת בפועל ביישוב</p> <p>ביישוב קהילתי: הקמת אגודה שיתופית-קהילתית ביישובים בהם אינה קיימת.</p>
זיקה לחקלאות למרחב החקלאי והפתוח	<p>יישוב המקיים ומאפשר חקלאות, (מושבים וקיבוצים) ו/או אחריות למרחב החקלאי והפתוח (ישוב קהילתי).</p> <p>קביעת דרכים למימוש אחריות לתחום השיפוט המקומי, הכולל מרחב פתוח סובב ליישוב.</p> <p>התאמת הבינוי, הפיתוח והחזות הפיזית למרחב ולנוף.</p> <p>אחריות לשמירה, טיפוח ועיבוד השטחים החקלאיים ב"משבצת" שבאחריות האגודה השיתופית-חקלאית.</p> <p>ביישוב קהילתי: יצירת זיקה באמצעות מערכת שבילים, עיבוד/שיוך שטחים חקלאיים ככל הניתן, "אימוץ" ונטילת אחריות על הסביבה הקרובה, ומוקדי ערכי טבע ונוף.</p>
ישוב הנכלל במועצה אזורית בעל מכלול יישובי מלא	<p>ישוב מתוכנן בראייה כוללת וקשר בין חלקיו ומרכיביו.</p> <p>תכנון מבוסס על תכנית אב חברתית-קהילתית הכוללת: שרותי קהילה, מבני ציבור ושטח ציבורי פתוח, תעסוקה מקומית ומסחר, פיתוח מגוון סוגי מגורים.</p> <p>ישוב המקיים קשר, שירותים ותיאום מרחבי עם מקבצי יישובים והמועצה האזורית.</p>
ישוב רב דורי	<p>מנעד גודל שבין 500 ל-2500 תושבים, אך יש לאפשר גמישות בגודל היישוב על פי צרכיו ומאפייניו.</p> <p>בקביעת גודל האוכלוסייה יש להביא בחשבון גם שיקולי רב-דוריות בקהילה, איזון דמוגרפי, קצב גידול, שיקולי מיקום, מרחק מיישובים אחרים.</p>



הנחיות מוצעות

מרכיב

<p>תוספת בנייה בכלל ומגורים בפרט, תתאפשר ככל הניתן, בתחום שטח ה"מחנה", בין השאר תוך הגדלת צפיפות הבינוי.</p> <p>התייחסות אקולוגית לסביבה על בסיס עקרונות הקיימות.</p> <p>במושב: תוספת בינוי לפי הצורך באזורי המגורים בנחלות ובמרכז היישוב.</p> <p>בקיבוץ: פיתוח ככל הניתן בתחום המחנה על חשבון מתחמי בינוי שלא מומשו או שחדלו לתפקד (מבני משק, מלאכה, ציבור וכדו').</p> <p>ביישוב קהילתי: תוספת בינוי וציפופו לפי הצורך, ככל הניתן במרכז היישוב, בשטחי ציבור ובמגרשי מגורים.</p>	<p>ערכי הקיימות וצמצום "טביעת הרגל המרחבית"</p>
<p>יקבעו כללים לשמירה על חזות היישוב, השתלבות בטופוגרפיה, כללי בינוי, קישוריות למרכז, קביעת "שפה אדריכלית", עיצוב הרחוב הכפרי, מרקמים שכונתיים.</p> <p>שמירת מורשת הכוללת מאפיינים התיישבותיים, מאפיינים ייחודיים, מבנים, אתרים, מתחמים, מרקמים, שטחי ערך טבעיים ונופיים.</p>	<p>"רוח המקום", מורשת ושימור</p>
<p>פיתוח מגוון סוגי מגורים בהתאמה לקבוצות גיל ומצב משפחתי, כולל יח"ד קטנות ודירות מעבר, מגוון סוגי קניין/בעלות במגורים, מגוון צפיפויות</p> <p>מתן אפשרות לבנייה חדשה, (בד"כ בלב היישוב), של יח"ד קטנות, דיור בר השגה, דירות להשכרה, בנייה צפופה, דיור מוגן.</p> <p>מתן אפשרות ליח"ד נוספות מסוגים שונים במגרשים קיימים.</p>	<p>פיתוח מגוון סוגי מגורים וסוגי קניין בהתאמה לאוכלוסייה</p>
<p>פיתוח ושימור "השלד הירוק", הצללה לאורך השבילים, חיבור ורציפות שטחים ציבוריים פתוחים, חיבור וקישוריות להולכי רגל, אופניים ורכב תפעולי, בין אזורי המגורים למרכז היישוב ובלב היישוב.</p> <p>חתך רחוב "כפרי" המותאם למיתון תנועה ולאופי היישוב, תוך צמצום השפעת המכונית ותנועת רכב בתוך היישוב בהתאם לצרכי רמות מינוע בשימושי הקרקע השונים.</p> <p>אפשרות לתקני חנייה מופחתים וריכוזי חנייה, חנייה לרכב תפעולי, היערכות לרכב שיתופי, רכב אוטונומי.</p>	<p>תנועה ונגישות וחזוק "השלד הירוק"</p>



מרכיב

הנחיות מוצעות

**התחדשות כפרית
וקיום מגוון שירותי
קהילה ומבני
ציבור**

בכל יישוב יתקיימו לכל הפחות מוסדות חינוך לגיל הרך, מבנים וחללי חוץ למפגש ציבורי.

התאמת היקף ומגוון מבני ציבור לצרכי האוכלוסייה ביישוב, התאמת שטחי הציבור (מבנים ושטח פתוח), עירוב שימושים, שילוב מסחר ושירותים.

פיתוח שרותי תיירות, נופש, תרבות ומסחר בעל אופי כפרי וחקלאי, ו"פתיחת" האזור הציבורי לאוכלוסיות חוץ-יישוביות.

אירוח כפרי בהיקפים התואמים את גודל היישוב, ומיקומו על בסיס בחינת חלופות ובתיאום עם המרחב

שרותי תרבות (בתיאום אזורי): התכנסויות ומועדונים, מוזיאונים, מבני מורשת וכדו'.

מתן עדיפות לתעסוקות מבוססות חקלאות.

תעסוקה

עידוד תעסוקה מקומית לצמצום היוממות ולהתחדשות הכפרית, פיתוח מסחר מקומי בעלי מאפיינים כפריים, עירוב שימושים תוך תיאום עם היקפי התעסוקה במרחב סובב/מועצה אזורית.

במושב: נוסף על פעילות לא-חקלאית (פל"ח) בנחלות – פיתוח אזורים/מתחמים לסוגי תעסוקה חדשים עבור כלל התושבים בעדיפות למרכז היישוב.

בקיבוץ: פיתוח שטחי וייעודי תעסוקה, תעשייה, מלאכה ומבני משק על בסיס הקיים. הגדרת אזורים/מתחמים לסוגי תעסוקה חדשים.

ביישוב קהילתי: פיתוח אזורים/מתחמים למגוון סוגי תעסוקה, עדיפות למרכז היישוב, מתן אפשרות לתעסוקה בהיקף מוגבל באזור המגורים (משרד, קליניקה וכדו').

לא בכל הנושאים שלעיל קיימת תמימות דעים בקרב תושבי, נציגי ומנהיגי המרחב הכפרי. בחלקם יידרש ליבון וגיבוש הסכמות. לדוגמא - סוגיית מגבלת גודל היישוב הכפרי, ישנם הגורסים כי יש לאפשר לכל יישוב לגדול ולהתפתח ללא הגבלה.

כך גם לגבי תפישות העומדות בסתירה ל"תמונת העתיד" המוצעת במסמך זה. דוגמא נוספת – המאבק בפעילות חקלאית בתחומי המושב/הקיבוץ, מאוויים של תושבים למגרשים מפולסים עם גדרות וחומות, "בתי מידות", חניית רכב צמודה לבית וכדו'.



7. סוגיות לטיפול וחסמים להתפתחות היישוב הכפרי

מימוש מרכיבי תמונת העתיד הרצויה תלוי מצד אחד בסדר היום, (החזון) של תושבי היישוב, נציגי ומנהיגי המרחב הכפרי, המתכננים, מהנדסי המועצות האזוריות ואף הרגולטורים ורשויות התכנון. ומהצד השני נתקל בשורה של חסמים⁸, מתחומים שונים, המגבילים את התפתחות היישוב בכיוונים המוצעים במסמך זה.

טיפוסי סוגיות

סוגיות וחסמים תודעתיים

חסמים רבים למימוש תמונת עתיד רצויה נובעים מתפיסות מוטעות, דעות קדומות, סדר יום פוליטי וכדו'. רובם קיימים בקרב מקבלי ההחלטות וקובעי המדיניות התכנונית, וחלקם בקרב תושבי המרחב הכפרי וחלק ממנהיגיו. חסמים אלה מקשים מאד על התבוננות פתוחה, פתיחות לחלופות, התייחסות וגיבוש עמדות רלוונטיות, ומחייבים טיפול ופעילות ארוכת טווח מצד מרכז המועצות האזוריות בקידום הפתרונות בהסברה ובשכנוע.

דוגמאות עיקריות לחסמים תודעתיים המשפיעים על פיתוח היישוב הכפרי:

- היישוב הכפרי "מתחרה ופוגע בעיר השכנה" ולכן יש ולהטיל מגבלות על התפתחותו.
- הקיבוץ והמושב סיימו את תפקידם ההיסטורי ולכן יש להגביל את התפתחותם.
- ישנם חקלאים בודדים בכל קיבוץ או מושב, לכן אין חשיבות לשמור על שטחי החקלאות (משבצת) של היישוב ואפשר להשתמש בהם לצרכי פיתוח עירוניים.
- על ישראל לייבא את המזון הטרי ואין צורך לשמור על השטחים החקלאיים במדינה בה משאב הקרקע הוא במחסור.
- יש לחלק את שטחי החקלאות בידי מספר תאגידיים מרכזיים.
- הקרקע שייכת למדינה ולא לחקלאים שקיבלו בחינם שטחים נרחבים.
- יישוב כפרי הוא בעצם "פרבר שינה", לכן, למעט בתי מגורים ומוסדות חינוך וציבור, אין צורך בשימושים נוספים.
- רעיונות וכלים תכנוניים שקיימים בעיר, כמו התחדשות עירונית, ערוב שימושים, מגוון סוגי מגורים, לא רלוונטיים ליישוב הכפרי.
- לקיבוץ אין עתיד, הוא יהפוך ליישוב קהילתי, הקיבוץ אינו מקיים עוד עקרונות שותפות וקואופרציה, ולכן צריך לתכנן אותו בהתאם.

8

חסם: גורם המגביל או מונע מצב תכנוני רצוי.



- הקיבוץ הוא יצירה ייחודית, לכן יש "לשמר" אותו ללא שינוי, להגביל כל פיתוח, לשמור על מאפייניו ההיסטוריים כגון בתים קטנים, מדשאות ושבילים ללא גדרות ומכוניות.
- ביישוב קהילתי צריך לפחות 2 מכוניות לכל משק בית ויש להקצות מקומות חנייה צמודים לבית המגורים.
- הפעילות החקלאית היא מטרד ועול ויש להרחיקה משטחי המגורים ומגבולות היישוב.
- יש ביקוש לפיתוח פרברי הכולל מגרשים מפולסים, גדרות וחומות, "בתי מידות", ערכי השיתוף והצניעות לא רלוונטים למאה ה־21

סוגיות וחסמים תכנוניים

חסמים הנובעים מהחלטות ומדיניות מוסדות התכנון, חוק התכנון והבנייה ופרושו, תמ"א/35 על תיקוניה, מסמך הנחיות לתכנון הקיבוץ (מנהל התכנון, 2006), מסמך הנחיות להגשת תכנית כוללת ליישוב כפרי (2007), התנהלות שוטפת של גורמי רגולציה (מנהל התכנון, לשכות תכנון מחוזיות, מתכנני מחוזות ברמ"י, נציגי משרד הבינוי והשיכון, משרד התחבורה ואחרים), המעלים דרישות לתכנון לפי סטנדרטים שאינם מותאמים ליישוב הכפרי, (למשל רוחב רצועות דרכים, דרישות לפילוס מגרשי מגורים, מערכות ניקוז ועוד). ראו הרחבה פה

סוגיות וחסמים קנייניים

חסמים הנובעים בעיקר ממדיניות המקרקעין של מדינת ישראל הבאה לידי ביטוי בהחלטות היסטוריות וחדשות של מועצת מקרקעי ישראל ורשות מקרקעי ישראל (רמ"י), המבטאים פערים גדולים בין הרגולציה על המגזר העירוני מול החקלאי. כולל קביעת שימושים מותרים ואסורים, בעלות/חכירה על הקרקע, הקצאות מוגבלות של ייעודי קרקע שונים (כגון הקצאות לתעסוקה), מיסוי מקרקעין גבוה, מבנה הבעלות (על קרקע חקלאית בעיקר), סוגי החכירות בקיבוץ ובמושב ועוד.

מיפוי סוגיות וחסמים

הטבלה המוצגת להלן מפרטת את הסוגיות והחסמים העיקריים המגבילים את פיתוח היישוב הכפרי בהתאם לחזון ולמרכיבי תמונת העתיד הרצויה. לכל סוגיה/חסם, הוצעו פתרון ודרכי טיפול, והוגדר הגורם הרגולטורי האחראי לטיפול בסוגיה.



מרכז קיבוץ רעים

פירוט נוסף של הסוגיות והחסמים מוצג בפרקים הנושאים.



הגורמים הרגולטוריים:

- **משרד האוצר:** המאגד את מנהל התכנון, רמ"י, מטה הדיור ואחראי לתקצוב כל מהלך משמעותי.
- **מנהל התכנון:** המועצה הארצית לתכנון ובנייה וועדות המשנה, הוועדות המחוזיות, הוועדות המקומיות, קידום תכניות מתאר כוללניות.
- **מועצת מקרקעי ישראל ורשות מקרקעי ישראל:** החלטות הנוגעות לנושאים קנייניים, אשר לרובן השפעה או תלות בתכנון הפיזי.
- **משרד הבינוי והשיכון:** הנחיות לתכנון יישובים כפריים ושכונות מגורים, תמיכה תקציבית ותמריצים כלכליים.
- **משרד התחבורה:** הנחיות לתכנון מערכות דרכים וחנייה ביישוב הכפרי.
- **משרד החקלאות ופיתוח הכפר:** הנחיות לפעילות חקלאית ומשקית ופעילות עסקית אחרת בשטחי המשבצת של הקיבוץ והמושב, הנחיות לפיתוח הכפר.
- **משרד התיירות:** הנחיות לפיתוח תיירות ואכסון תיירותי.
- **משרדי ממשלה נוספים:** חינוך, בריאות, בטחון פנים, רווחה, כלכלה, פיתוח הנגב והגליל באזורי הפריפריה.

בנוסף לכך, מוינו החסמים על פי **חשיבותם ועל פי מורכבות הטיפול בהם**, באופן שיסייע להגדיר סדרי עדיפויות לטיפול בהם.

חשיבות הטיפול בהורדת החסם מדורגת בשלוש רמות⁹:

- חשוב מאד/חיוני – החסם מהווה גורם משמעותי המגביל ביותר את התפתחות היישוב (א)
- חשוב (ב)
- רצוי לטפל (ג)

מורכבות הטיפול בהורדת החסם מדורגת בשלוש רמות:

- פשוט – בעיקר החלטות מנהליות (1)
- מורכב – מחייב שינוי החלטות משמעותיות של רשויות וגופים כגון המועצה הארצית או מועצת מקרקעי ישראל (2)
- מורכב מאד – מחייב שינוי תודעתי/שינוי חקיקה/שינוי קנייני (בד"כ לא לטיפול בשלב נוכחי). (3)

חשוב לציין, כי הטיפול בחלק נכבד מהחסמים מול הגורמים השונים חייב להתבצע באופן מדורג. פעמים רבות, נדרש שינוי תפישתי ולעיתים החלטת ממשלה. בעקבותיה, יגובשו החלטות תכנוניות של מוסדות התכנון, אשר יישומו בהמשך ע"י גורם נוסף, כגון רמ"י.

⁹ מקרא חשיבות/מורכבות לפי רמות:

- 1א ●●●●
- 2א ●●●●
- 3א ○●●●
- 1ב ○●●●
- 2ב ○○●●
- 2ג ○○●●
- 3ג ○○○●



סוגיות וחסמים עיקריים לפיתוח היישוב הכפרי

מזב רצוי	חסם	פתרון/טיפול מוצע	רגולטור רלוונטי
חוקים והגדרות היישוב הכפרי			
הגדרות גמישות יותר של סוגי ומבנה היישוב כפרי	הגדרות חוקיות "צולבות" מתחומי דיני הרשויות המקומיות והאגודות השיתופיות המקשות על ביצוע שינויים והתאמות באורחות חיים	בדיקה מחודשת למצבו החוקי של היישוב הכפרי לסוגיו. גיבוש המלצה ע"י התנועות המיישבות ומרכז המועצות האזוריות	רמ"י מינהל התכנון רשם האגודות משרד המשפטים משרד הפנים מש' החקלאות ופיתוח הכפר



מסגרת הקניינית	חסם	פתרון/טיפול מוצע	רגולטור רלוונטי
צמצום הקשר עם רמ"י והצורך לקבל אישורו לכל מהלך שקשור בקרקע	משטר הקרקעות בישראל, חוק רשות מקרקעי ישראל והחלטות מועצת מקרקעי ישראל	בדיקה מחודשת ורביזיה של משטר הקרקעות. בשלב ראשון החלת הכללים הנהוגים במגזר העירוני גם על המרחב הכפרי (לפחות על אזור המגורים)	מועצת מקרקעי ישראל משרד המשפטים משרד האוצר





מצב רצוי	חסם	פתרון/טיפול מוצע	רגולטור רלוונטי
מגורים			
מתן אפשרות להגמשת כמות יח"ד ביישוב.	מגבלות לוח 2 בתמ"א/35 על כמות יח"ד אין התייחסות ליישוב הקהילתי ולצרכי ההתפתחות שלו.	הכנסת היישובים הקהילתיים ללוח 2. גמישות בכמות ובסוגי יח"ד בהתאמה לכל יישוב. התייחסות ליישובים מיוחדים. גמישות בקריטריונים להקצאה נפרדת עבור סוגי מגורים שונים, (למשל לפי מפתח של זכויות שטח בנייה כולל).	מנהל התכנון רמ"י
<ul style="list-style-type: none"> ● ● ● ● 			
<p>יתאפשרו סוגי מגורים נוספים ביישוב הכפרי:</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ יח"ד קטנות ○ יח"ד בינוניות ○ בנייה רוויה כולל בניה לגובה ○ דיור בר השגה ○ פיצול דירות ○ דירות להשכרה <p>עידוד צורות מגורים חדשות (למשל, דיור קואופרטיבי)</p>	לא מוגדר כיום ואין התייחסות לסוגי מגורים הנדרשים לאוכלוסיות שונות – צעירים, זמניים, גיל שלישי, דיור בהישג יד.	שינוי במדיניות מנהל התכנון – תמ"א/35, במטרה לתת תוספת ליח"ד קטנות ובינוניות במושב וביישוב קהילתי, אשר לא ייכללו בחישוב הקיבולת המכסימלית לפי לוח 2.	מנהל התכנון קבינט הדיור/ממשלה כנסת ישראל
	לא מקובל, "לא כפרי". היח"ד נספרות בלוח 2.	לאפשר מודלים של דיור בר השגה/השכרה, בהתאמה לגודל היישוב ובעדיפות למרכז היישוב. לאפשר סוגי מגורים חדשים	
	אין אפשרות ליוזמות עסקיות ולהסדרה קניינית	לאפשר לאגודה ליזום בניה ולהשכיר.	ממשלה/קבינט דיור כנסת
		הנחיות תואמות של רמ"י	רמ"י
תוספת יח"ד במגרשי מגורים קיימים			
יישום תיקון תמ"א 35 'יחידה שלישית' בנחלה	מגבלות גודל יישוב בלוח 2 סרבול תכנוני ובירוקרטי אין מסגרת הסדרה מול רמ"י.	מתן סמכות לוועדה מקומית בנוגע לתוספת ופיצול מגרשים נדרש תיקון חוק התו"ב.	מנהל התכנון משרד המשפטים כנסת ישראל
		הנחיות תואמות של רמ"י	רמ"י
לאפשר תעסוקה בבית המגורים			
אין עירוב שימושים במגורים	אין מדיניות אחידה. רמ"י מתיר עד 25 מ"ר בקיבוץ לא מספיק מוכר ביישוב הכפרי ולכן בד"כ לא מתאפשר	לאפשר במסגרת עירוב שימושים גם תעסוקה בבית המגורים בהיקף מוגבל. לאפשר גמישות בזכויות הבניה לתעסוקה במגורים	מנהל התכנון רמ"י



מצב רצוי	חסם	פתרון/טיפול מוצע	רגולטור רלוונטי
חקלאות, תעסוקה, מסחר			
הגדרות חדשות מהי חקלאות ועיסוק חקלאי. כולל – שימושים סמי חקלאיים ותומכי חקלאות	אין חוק שמגדיר בישראל מהי חקלאות וישוב חקלאי. הגדרת חקלאות באופן צר ואנכרוניסטי	הרחבה ועדכון ההגדרות וההסכמה על מהי חקלאות תיקון החוק ביוזמת משרד החקלאות ופיתוח הכפר התאמת החלטות רמ"י להגדרה המורחבת	מ. חקלאות רמ"י ומשפטים רמ"י בתיקון החלטות
אזורי תעסוקה ומסחר ביישוב, כולל עירוב שימושים עם מבני ציבור. הגמשת מדיניות הקצאת שטחי תעסוקה.	קיים כמעט רק בקיבוצים. מדיניות מנהל התכנון מגבילה מאד. לא תואם מדיניות רמ"י ומכסות קרקע לתעסוקה.	לאפשר מתחמי תעסוקה ומסחר ביישוב הכפרי בהיקף ובבינוי התואמים את אופיו הכפרי של היישוב.	מנהל התכנון
הגדרת היקפי תעסוקה רצויים ביישוב הכפרי	מסחר מוגבל מאד בהיקפו לא שייך לכפר ו"פוגע" בעיר. כלל לא מוגדר בקהילתי.	הנחיות רמ"י ליישום ההחלטה הגמשת מגבלת שטח לתעסוקה בקיבוצים ומושבים בתנאי שלא חורג מתחום השטח הבנוי. הנחיות ליישוב קהילתי.	רמ"י
הגדרת היקפי תעסוקה רצויים ביישוב הכפרי	מסחר מוגבל מאד בהיקפו לא שייך לכפר ו"פוגע" בעיר. כלל לא מוגדר בקהילתי.	מסמך פרוגרמתי לתעסוקה כולל מסחר ביישוב הכפרי בהתאם למיקומו במרחב, קירבה לעיר וכו', החלטה על עירוב שימושים	מנהל התכנון
		הנחיות רמ"י ליישום	רמ"י



מצב רצוי	חסם	פתרון/טיפול מוצע	רגולטור רלוונטי
תנועה, דרכים, חנייה			
<p>צמצום תנועת רכב באזורי מגורים ובלב היישוב.</p> <p>התאמת הנחיות התכנון של מערכות התנועה ותקני החניה לאופיו של היישוב הכפרי</p>	<p>אין התייחסות למאפיינים המיוחדים של היישוב הכפרי.</p> <p>לא קיימת הכרה ברשויות התכנון למאפייני היישוב הכפרי ומוחלות עליו הנחיות עירוניות.</p>	<p>מסמך הנחיות לתכנון רחובות ביישוב הכפרי בעדיפות להולכי רגל, אופניי ורכב תפעולי, קשר ללב היישוב.</p>	<p>מנהל התכנון</p> <p>משרד התחבורה</p> <p>משהב"ש</p>
●●●●			
<p>התאמה לשינויים חזויים בתנועה – אופניים ורכב חשמלי, car pool, רכב אוטונומי</p>	<p>אין התייחסות של הרשויות וקיימת סכנה שמערכות מתוכננות כיום לא יתאימו להתפתחויות.</p>	<p>לימוד השינויים המתרחשים במרחב העירוני וביישובים כפריים בחו"ל, התאמה ליישוב הכפרי, קביעת כללים מנחים ויישומם בתכניות חדשות.</p>	<p>משרד התחבורה</p> <p>משב"ש</p>
○●●●			
התחדשות כפרית			
<p>התאמת ההחלטות והעקרונות של התחדשות עירונית על היישוב הכפרי</p>	<p>המונח אינו מוכר, אין התייחסות ואין מודעות. נדרשת החלטת ממשלה</p>	<p>גיבוש עקרונות ייחודיים להתחדשות כפרית והחלה על היישוב הכפרי.</p> <p>התאמה של החלטות התחדשות עירונית על היישוב הכפרי – מטה הדיור/שר האוצר.</p>	<p>מנהל התכנון</p> <p>ממשלה/קבינט דיור</p> <p>משרד החקלאות</p>
●●●●			
<p>הנחיות רמ"י ליישום ההחלטה</p> <p>רמ"י</p>			



מצב רצוי	חסם	פתרון/טיפול מוצע	רגולטור רלוונטי
שימור ומורשת			
שימושים כלכליים וסחירים באתרי שימור ומורשת	לא מוכר ולא מקובל ביישובים כפריים. החלטת רמ"י המטפלת באופן חלקי בלבד (1560)	החלטה שתאפשר שילוב שימושים מסחריים במסגרת שימור אתרי מורשת, כדי לאפשר שיקום, שימור ותחזוקה של אתרי מורשת. ללא מגבלות או מכסות ובתשלום מופחת או ללא תשלום.	מנהל התכנון רמ"י
		הנחיות רמ"י ליישום ההחלטה	רמ"י



מצב רצוי	חסם	פתרון/טיפול מוצע	רגולטור רלוונטי
שטחי ומבני ציבור			
תקנים של שטחי ציבור ליישובי המרחב הכפרי	התדריך להקצאת שטחי ציבור אינו מותאם ליישוב הכפרי	הכנת תדריך יעודי ליישוב הכפרי ולאשכולות יישובים	משהב"ש מנהל התכנון
אבחנה בין מבני ציבור למבני אגודה/קהילה	אין הגדרה סטטוטורית למוסדות קהילתיים של האגודה וחבריה שאינם מיועדים להפקעה על ידי המוא"ז.	יצירת ייעוד קרקע/שימוש רלוונטי שאינו בר הפקעה ושאינו מוגדר כ"ציבורי קלאסי".	
אבחנה בין שצ"פ לשפ"פ		הבהרת הנושא הקנייני. הזכויות במקרקעין של מבני האגודה/קהילה (שנבנו ע"י ובמימון של האגודה/קהילה) נשארות בידי האגודה/קהילה ואינן ניתנות להפקעה.	רמ"י





8. מתווה ליישום

בכדי לקדם יישום המסמך המנחה לתכנון היישובים במרחב הכפרי, מוצע להקים צוות יישום שיונחה ע"י וועדת היגוי של מרכז המועצות האזוריות בשיתוף משרדי ממשלה, רשויות וגופים שותפים, לקבוע תפקידים, דרכי פעולה וסדרי עדיפויות לטיפול.

מוצע שצוות זה יעסוק בנושאים הבאים:

- טיפול בסוגיות לטיפול ובהסרת חסמים.
- השלמת פרקים במסמך וקידום מסמכים נגזרים ונושאים, שיפרטו עקרונות והנחיות תכנון. מוצע שכל אחד ממסמכים אלה יכיל מרכיבים על פי דוגמת מרכיבי הנושאים שנכללו במסמך זה כדלקמן:
 - רקע ומידע
 - עקרונות תכנון
 - הנחיות בסיסיות ומומלצות
 - רשימת נושאים להתייחסות
 - סוגיות וחסמים

בין הנושאים שמוצע לטפל בהם בהמשך:

- **תכנית אב לחברה וקהילה:** השלמת הנחיות, כללים, והנחיות לעריכת תכנית אב קהילתית ליישוב הכפרי.
- **תנועה ותחבורה:** מסמך הנחיות מפורטות לגבי חתכי רחובות כפרים, חניות, נגישות ועוד.
- **התחדשות כפרית:** הנחיות יישום.
- **מגורים:** השלמת הנחיות וכללים, בתיאום עם רשויות התכנון, לתכנון מגוון סוגי מגורים.
- **שימור:** גיבוש פרק בנושא שימור נכסי תרבות ומורשת ביישובי ההתיישבות העובדת לרבות מבנים, מתחמים, ערכי נוף ואתרים ייחודיים.
- **פרוגרמה חקלאית:** גיבוש פרק להכנת "שכבה" בתכנית מתאר כוללת, ותכנית לעידוד הפעילות החקלאית של היישוב הכפרי.



שער שני

סוגיות תכנון עיקריות ביישוב הכפרי

-
1. התחדשות כפרית | 2. הכלכלה המקומית ביישוב הכפרי
 3. "השלד הירוק" ומערכות התנועה | 4. מגורים | 5. עקרונות בינוי ופיתוח

01



התחדשות כפרית



1. רקע

מרבית היישובים הכפריים בישראל הינם יישובים וותיקים בני עשרות שנים. ביישובים וותיקים יש לתת את הדעת, לצד הקמת אזורי מגורים חדשים, גם על תכנון התחדשותם של האזורים הוותיקים כגון מרכז היישוב, מבני ציבור שסיימו את תפקידם, אזורי מגורים וותיקים שאינם מותאמים לצרכים העכשוויים, אזורים משקיים שאינם בשימוש או שתפקודם לקוי ותשתיות הנדרשות לחידוש.

לתכנון מחודש של האזורים הוותיקים ביישוב הכפרי חשיבות מכמה סיבות:

- מחולל צמיחה והתחדשות של הרקמה הוותיקה לצד החדשה.
- משפר את איכות החיים של התושבים כתוצאה מטיפול באזורים מוזנחים, נטושים, היוצרים מטרדים לשימושים רגישים.
- מאפשר יצירת יישוב קומפקטי וחיוני, בטוח ובטיחותי.
- מאפשר חידוש תשתיות וחידוש המרחב הציבורי כמקום המפגש הקהילתי הרב דורי.
- מהווה כלי משמעותי ליעול השימוש בקרקע ובמשאבים תוך צמצום התפשטות היישוב הכפרי על חשבון שטחים פתוחים ובאמצעות השמשה של מבנים ותיקים והצטופפות בתוך מסגרת השטח הבנוי ו'הקו הכחול'.

תפישה הידועה כ"התחדשות עירונית", מקובלת מאד במגזר העירוני ומקודמת כיום ע"י משרדי הממשלה והרשויות באמצעות כלים תכנוניים והחלטות מנהליות רבות, ביניהן תמ"א 38, הקמת רשות ממשלתית להתחדשות עירונית, מדיניות דיור בר השגה, החלטות מיטיבות של מועצת מקרקעי ישראל ועוד. תפישת ההתחדשות העירונית רצויה גם ביישוב הכפרי. התחדשות כפרית ראוי שתעשה בכלים של ההתחדשות העירונית, תוך התאמה למאפיינים הייחודיים של הקהילה הכפרית. לשם כך נדרש, בין היתר, לפתח תדריך להקצאה של שטחי ציבור וקהילה, תעסוקה ומסחר ליישוב הכפרי, השונה מהמדריך הקיים המותאם לעיר.

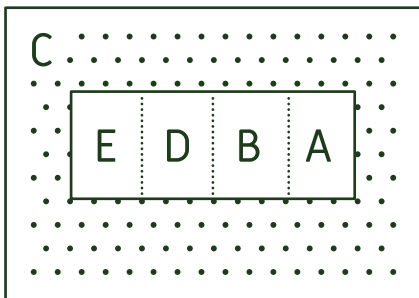
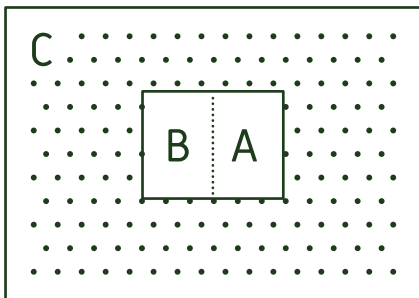


קיימים מספר רב של כלים תכנוניים ואפשרויות בהתחדשות העירונית, בהם:

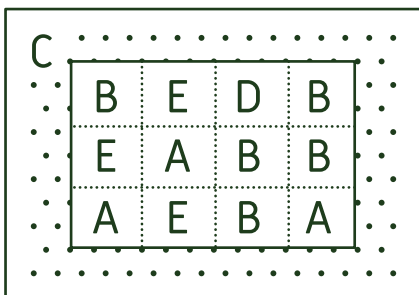
- ערוב שימושים ורב תפקודיות במתחם ואף בתוך המבנה – מגורים/ציבור/תעסוקה/מסחר.
- השמשת מבני ציבור ומבני משק שסיימו תפקידם למגוון שימושים כולל שימושים סחירים.

סכמת תכנון מושב העובדים

מצוי



רצוי



- A שירותים ציבוריים משותפים
- B עובדי ציבור ומשקי עזר
- C נחלות חקלאיות
- D חינוך ותרבות
- E מגורים משולב חקלאות



- פינוי-בינוי של שכונות מגורים או שטחי מלאכה לטובת בניה חדשה למגורים ושימושים אחרים, בצפיפות גבוהה יותר ויכלול תשתיות ופיתוח סביבתי ברמה גבוהה יותר.
- תוספת זכויות למגורים, שירותים, ותעסוקה באזורים ותיקים וציפופם.
- ניווד זכויות בין מתחמים לטובת חידוש מתחמים/מבנים ותיקים כולל מתחמים/מבנים לשימור.
- פיתוח אזורים חדשים ביישוב יותנה בחידוש המרקם הוותיק.

ההתחדשות הכפרית כדאי שתעשה בלב היישוב, בו מרוכזים על פי רוב המתחמים והמבנים הציבוריים. למרחב הציבורי ביישוב הכפרי חשיבות רבה בגיבוש הקהילה. זהו מקום המפגש של כל שכבות הגיל וכל מרכיבי הקהילה לפעילות קהילתית משותפת. לתכנון תפקיד מרכזי בעידוד פעילות קהילתית באמצעות פיתוח מגוון שימושי הקרקע – מבנים ציבוריים, מקומות תעסוקה, משרדים, שירותים ומסחר ושצ"פים – ופיתוח הנגישות אליהם וביניהם.

במסגרת ההתחדשות הכפרית יש לתת את הדעת גם על "השלד הירוק" הבונה את מרקם היישוב. 🏡



למעלה, הבית הגדול בשומריה, 1938;
למטה, היום (מתוך ויקיפדיה, אדריכליות
שימור, רות ליברטי - שלו ועדי הר נוי)

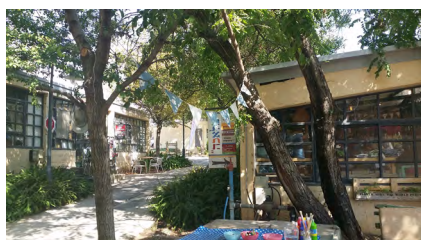


2. עקרונות תכנון

- להלן עקרונות מנחים לתכנון מתחמי התחדשות כפרית ביישובים:
- תכנית ליישוב כפרי תכלול, ככל הניתן, איתור מתחם/ים להתחדשות כפרית.
 - יש לכוון את ההתחדשות הכפרית למרכז היישוב, הכולל את שטחי ציבור. עם זאת, יש לשקול תכנון התחדשות כפרית בשטחים מבונים אחרים כגון – שטחי משק, תעסוקה ומלאכה שאינם בשימוש מלא או במבנים עזובים.
 - בקיבוץ יש לבחון אפשרות להתחדשות של שכונות מגורים וותיקות, שכונות לדיור מעבר ומתחמי ומבני ציבור וחינוך שסיימו את תפקידם. ביישוב הקהילתי נכון לבחון את מתחם המגורים הזמני.
 - יש להתייחס למתחמים/מבנים לשימור בהתאם לערכי המורשת הבנויה והנופית שלהם ובהתאם לתפקודם כחלק ממערך השלד הירוק והשטחים הפתוחים.
 - מוקד להתחדשות כפרית יכלול, בין היתר:
 - אזור הפעילות הקהילתית המרכזית ביישוב, הכוללת מבני ציבור, מסחר כפרי, שירותים ותעסוקה מתאימה.
 - אפשרות לעירוב שימושים ורב תפקודיות – למשל, שילוב מגורים מיוחדים (דיור בר השגה, דיור מוגן, יח"ד קטנות, דיור קואופרטיבי) עם שימושים לתעסוקה, מסחר, חינוך וציבור.
 - גמישות בהגדרת השימושים המותרים המאפשרת הסבת מבנים קיימים לשימוש אחר.¹⁰
 - הריסת מבנים ישנים ובניית מבנים חדשים בצפיפות גבוהה יותר, לרבות בנייה לגובה, בתוספת זכויות בניה עבור שימושים מקוריים וחדשים.

10

ראו טבלת סוגיות לטיפול וחסימים



רחוב הלולים בכפר גלעדי –
משטח משקי נטוש לשטחי מסחרי



מרחב ציבורי המאפשר התכנסות כלל
תושבי היישוב



3. הנחיות

הנחיות בסיסיות

- בתכנית ליישוב כפרי יאותר מתחם אחד לפחות, בעדיפות באזור לב היישוב, להתחדשות כפרית.
- התכנית תכלול הגדרת שימושים מיוחדים ומעורבים והוראות לגבי מתחם ההתחדשות הכפרית, לרבות שימור מתחמים ומבני מורשת.
- תכנון מתחם התחדשות כפרית יכלול הכנת תכנית פיתוח מחייבת הכוללת נספחי בינוי ונוף שישתלבו בשלד הירוק.

הנחיות מומלצות/רצויות

- במסגרת התחדשות כפרית בלב היישוב יש לאפשר שילוב תעסוקה ומסחר מקומי.
- מתחם התחדשות כפרית יכלול סל זכויות בניה עבור השימושים השונים ויאפשר גמישות מסוימת באופן מימושן¹¹.
- תיבחן אפשרות לשילוב תיירות, לרבות אכסון תיירותי, במתחם התחדשות כפרית.
- במתחם התחדשות כפרית יינתנו זכויות בנייה גבוהות המאפשרות גם בניה לגובה, ובתנאי ששפת הבנייה תותאם לאופי היישוב הכפרי ולמאפייניו.
- יגובשו הנחיות מרחביות עבור המתחם.



מרכז ציבורי בקיבוץ רביבים



4. טבלת נושאים להתייחסות – התחדשות כפרית

נושא	נקודות להתייחסות
פרוגרמה להתחדשות כפרית	<p>הכנת פרוגרמה להתחדשות כפרית הכוללת:</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ איתור מרכיבים ומתחמים להתחדשות כפרית (עדיפות בלב היישוב) ✓ בחינת אפשרויות ערוב שימושים, מגורים מסוגים שונים וברמות צפיפות שונות, ציבור, תעסוקה ומסחר כפרי (בהתאמה ל"רוח המקום").
ניתוח מרכז היישוב כפוטנציאל להתחדשות כפרית	<p>ניתוח מצב קיים של כלל הפעילות, המבנים הקיימים, כולל זכויות בניה שלא נוצלו.</p>
איתור ותיחום המוקד היישובי להתחדשות כפרית	<p>הגדרת תחום המוקד להתחדשות כולל הנמקות לבחירה</p>
פרוגרמה כמותית לשימושים ולזכויות הבניה במוקד להתחדשות	<p>התייחסות לכל השימושים האפשריים:</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ מגורים מסוגים שונים ✓ צרכי הציבור של היישוב והקהילה ✓ תעסוקה ידידותית לסביבה, כולל משרדים ✓ מסחר כפרי ✓ שרותי תיירות ✓ מערכת הדרכים, חניות, שבילים ושטחים ציבוריים פתוחים אחרים
תכנית בינוי	<p>הכנת תכנית בינוי הכוללת מרכיבים מחייבים ומנחים, כולל התייחסות לעירוב שימושים ושילוב פעילויות</p>
"רוח המקום"	<p>התייחסות למבנים לשימור ומרקמים לשימור:</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ הכנת נספח שימור במידה ונדרש למבנים ולמרקם הבנוי. ✓ העדפה לשיקום ושימוש במבנים לשימור ומבני מורשת. ✓ התאמת החזות הפיזית ליישוב, כללי בינוי, "שפה", הרחוב הכפרי <p>ראו בנוסף טבלת הנושאים להתייחסות בפרק המגורים 📄</p>
קישור למכלול היישוב מערכות התנועה והשלד הירוק.	<p>ראו טבלת הנושאים להתייחסות במערכות התנועה ו"השלד הירוק" 📄</p>
תקנון התב"ע שיאפשר את עירוב השימושים והתחדשות הכפרית	<p>תקנון תכנית גמיש הכולל, בין היתר:</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ זכויות בניה בהתאם לפרוגרמה ✓ גמישות בשימושי הקרקע. ✓ מאפשר את עירוב השימושים של – תעסוקה, מסחר, משרדים עם מגורים וציבור



5. סוגיות לטיפול וחסמים בתחום ההתחדשות הכפרית

ממצב רצוי	סוגיות לטיפול	פתרון/טיפול מוצע	רגולטור רלוונטי
התאמת ההחלטות והעקרונות של התחדשות עירונית על היישוב הכפרי	קיימת תפישה כי הנושא אינו רלוונטי ליישוב הכפרי	גיבוש עקרונות ייחודיים להתחדשות כפרית	מנהל התכנון משהב"ש
		גיבוש החלטות של התחדשות כפרית על היישוב הכפרי	דיוור
● ● ● ●		הנחיות רמ"י ליישום ההחלטה	רמ"י
התחדשות כפרית ביישוב	לא מוכר ברשויות. נדרש בתיקון חקיקה	הגדרת מתחם להתחדשות כפרית. ובכלל זה, עירוב שימושים.	מנהל התכנון
		דיוור, מסחר, שימוש חדש במבנים קיימים/ היסטוריים.	מנהל התכנון משהב"ש
		העדפה והטבות במסגרת החלטות ממשלה מועצת מקרקעי ישראל	ממשלה/ מועצת מקרקעי ישראל
● ● ● ●			
שילוב שימושים כלכליים וסחירים במבני שימור ומורשת	לא מוכר ולא מקובל ביישובים כפריים.	אישור מגוון שימושים למבנים לשימור ביישוב הכפרי לרבות מסחר תואם את אופי המקום.	מנהל התכנון רמ"י
		החלטה שתאפשר שילוב שימושים מסחריים במסגרת שימור אתרי מורשת, כדי לקדם שיקום, שימור ותחזוקה של אתרי מורשת וללא מגבלות, או מכסות של שטחי תעסוקה.	מנהל התכנון רמ"י
○ ● ● ●		הנחיות רמ"י ליישום ההחלטה	רמ"י
גמישות במודלים תכנוניים לשימור ביישוב הכפרי	חוסר התייחסות ואי התאמה של מודלים תכנוניים לשימור ביישוב הכפרי	התאמה של הנחיות שימור ליישוב הכפרי. גמישות ושיקול דעת הועדה המקומית	מנהל התכנון המועצה לשימור אתרים, משרד החקלאות
○ ● ● ●			

02



הכלכלה המקומית ביישוב הכפרי



1. רקע

הכלכלה המקומית היא מרכיב יסודי בפיתוח וקיום הקיבוץ והמושב, ונתפסה תמיד כצורך חיוני הנדרש כדי לקיים קהילות חקלאיות וכפריות. הקיבוץ הוקם כיישוב אוטונומי המקיים בעצמו את כל צרכי קהילתו לרבות אמצעי ייצור ותעסוקה. כלכלת המושב התבססה על משקי בית משפחתיים העוסקים בחקלאות ומהווים יחידה כלכלית עצמאית. היישוב הקהילתי, לעומתם, הוקם כאזור למגורים ללא אמצעי ייצור ועל פי רוב ללא תעסוקה בתחומו.

חקלאות

הקיבוץ והמושב הוקמו כיישובים שעיקר פרנסתם בחקלאות. בהתאם הוקצו להם קרקעות לעיבוד חקלאי, מכסות מים ומכסות ייצור שונות, (כגון – חלב, ביצים). החקלאות שינתה את פניה וכיום רק מיעוט מתושבי המושב והקיבוץ עוסקים בה בפועל, אולם החקלאות ממשיכה להיות מקור פרנסה חשוב עבורם. ביישוב הקהילתי בד"כ לא מתקיים עיסוק בחקלאות מאחר שהוקם ללא אמצעי ייצור (משבצת קרקע, מכסות מים וכו'). חשוב לשמר, לעודד ולהעדיף חקלאות כענף כלכלי וכמקור פרנסה, לרבות סוגי ומרכיבי התעסוקה הנלווית לחקלאות על פני סוגי תעסוקה אחרים.

תעסוקה ותעשייה

בקיבוץ, קיים בד"כ שטח למבני משק הכולל מבנים לעיבוד תוצרת חקלאית וגידול בעלי חיים, שטח לתעשייה/תעסוקה ומלאכה ולעתים גם שירותי תיירות. במושב, שטחים ופעילות מסוגים אלה קיימים בתחום חלקה א' בנחלה ולעתים גם בחלקה ב'. ביישוב הקהילתי שטחי תעסוקה ופעילות כלכלית מקומית כמעט ואינם קיימים, למעט יוצאי דופן.

מסחר

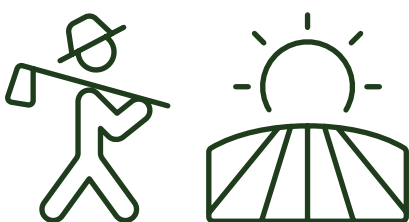
בחלק מהיישובים הכפריים קיימים מיזמים מסחריים כגון משרדים, מסחר מקומי, אולמות כנסים וכד'. לפי הגדרות רמ"י, מסחר כפרי בתחומי היישוב נחשב כ"תעסוקה", ומוגבל בד"כ ל-1000 מ"ר.

תיירות

ענף כלכלי משמעותי ביישוב הכפרי. המרחב הכפרי חקלאי פתוח מהווה את עיקר השטח של מדינת ישראל, וכולל את עיקר אתרי הנופש – יערות, שמורות טבע, גנים לאומיים ואתרי עתיקות. חלק ניכר מקו החוף של ישראל נמצא במרחב הכפרי. נוסף על מוקדי המשיכה התיירותיים כולל המרחב הכפרי אכסון תיירותי המצוי ברובו בצמוד ליישוב הכפרי



שותפות באמצעי ייצור



עבודה עצמית



או בתוכו. בקיבוצים קיימים בעיקר מלונות וכפרי נופש, במושבים וביישובים קהילתיים קיימים "צימרים" לאירוח כפרי. ביישובים כפריים רבים ניתן למצוא גם שירותי תיירות משלימים כגון מסעדות, קטיף עצמי, רכיבה על סוסים, טרקטורונים, מכירת תוצרת חקלאית וכד'.

החסם העיקרי העומד בפני פיתוח מקורות כלכליים בתחומי היישוב הוא התפיסה הרווחת כי פיתוח זה, בעיקר פיתוח מסחרי, אינו שייך ו"מגיע" ליישוב הכפרי ואף מתחרה ופוגע בעיר. כתוצאה מכך קיימים חסמים רגולטוריים בהקצאת מכסות קרקע לתעסוקה ומסחר.

בעשורים האחרונים, חלים שינויים המעודדים עירוב שימושים במגזר הכפרי ובהם עידוד פעילות שאינה חקלאית (פל"ח), ע"י צמצום רגולציה ומיסוי. מדיניות רמ"י מאפשרת עירוב שימושים של עד 20% שטחים שחירים בשטחי הציבור. תחום התיירות הכפרית, ובעיקר שירותי התיירות המשלימים, התפתח אף הוא רבות. לצד אלו, מתחוללות תמורות בתעסוקה בחברה הכללית, הבאות לידי ביטוי גם ביישובים הכפריים, ובראשן גידול משמעותי של כמות העוסקים בעבודה מהבית.

העיקרון המנחה בתכנון היישוב הכפרי הוא כי היישוב אינו מיועד להיות "פרבר שינה". ככל שיתאפשרו בו יותר סוגי תעסוקה, תצטמצם היוממות ותגבר הקיימות. לתיירות הכפרית והחקלאית ולמסחר החקלאי הנלווה אליה, תרומה משמעותית לחיזוק האחריות והקשר של היישוב לשטחי חקלאות ושטחים פתוחים סובבים, וכן לעיסוק בחקלאות בתוך היישוב ובסמוך אליו. משום כך, קיימת חשיבות גדולה לאפשר לתושבי כל סוגי היישובים במרחב הכפרי תעסוקה בתחום היישוב. מבני משק, תעשייה, תעסוקה, מסחר ותיירות צריכים לשמש מרכיב משמעותי וחלק בלתי נפרד מהווייתו של היישוב הכפרי.

עם זאת, קיימת חשיבות לקבוע גבולות ומגבלות על מנת לשמור על היקפי בנייה ועוצמות פיתוח התואמים את אופיו הכפרי של היישוב, ולא ליצור תחרות עם הפעילות הכלכלית העירונית.



2. עקרונות מנחים כבסיס לתכנון מרכיבי הכלכלה והתעסוקה

- עידוד והעדפה לחקלאות ולסוגי ומרכיבי התעסוקה הנלווית לחקלאות, כענף כלכלי וכמקור פרנסה¹².
- תעסוקה משלימה לחקלאות תתבסס על שימושים המרחיבים את מגוון האפשרויות הכלכליות ומשתלבים באופי הכפרי של היישוב.
- בחינת שילוב מסחר באזור הציבורי המרכזי בהתאמה לגודל היישוב, גודל השטח הציבורי, כושר הנשיאה של היישוב ושל מערכות התנועה, ויחסי גומלין של היישוב עם סביבתו.
- סיווג הפעילות התעסוקתית בהתאם לגודלה:
- תעסוקה ברמת משק הבית – בבית המגורים, אם אינה יוצרת מטרד, ובכפוף לפתרון חנייה. שטחה לא יעלה על 50 מ"ר.¹³
- פל"ח¹⁴ – פעילות לא חקלאית בנחלות במושב. שטחה לא יעלה על 500 מ"ר.
- מגוון תעסוקות – במתחם מרכזי משותף ו/או במסגרת עירוב שימושים, או באזור נפרד ביישוב, כולל בחינת שימוש במבנים קיימים. מחוץ ליישוב – במתחם תעסוקה מרחבי. עבור תעסוקות בהיקף בינוני, לרוב עד 500 מ"ר
- הגדרת אזור/אזורים לתעסוקה, לתעסוקה בהיקף שמעל 500 מ"ר שמעבר לבית המגורים.
- גמישות בשימוש במתחמי תעסוקה, תעשייה ומלאכה על בסיס סך זכויות בנייה ליישוב.¹⁵
- שילוב עיקר המסחר ביישוב הכפרי עם מבני ציבור ותעסוקה, ומיקומם ככל הניתן בלב היישוב.
- שימוש במבנים לא מנוצלים, מבני ציבור או מבני משק, לתעסוקה (זמנית, גם ללא שינוי בייעוד הקרקע).¹⁶
- הרחקת פעילות ותעסוקה המייצרת מפגעים סביבתיים, (ריח, רעש, תנועה) לשולי היישוב או מחוצה לו.

12

מסמך מדיניות תכנון החקלאות והכפר בישראל כרך ב', 2015, משרד החקלאות

13

רמ"י מאשר בקיבוצים ללא חיוב עד 25 מ"ר.

14

החלטה 1458

15

ראו טבלת סוגיות וחסמים

16

ראו טבלת סוגיות וחסמים



3. הנחיות

הנחיות בסיסיות

- בכל יישוב יוגדר לפחות אזור תעסוקה אחד לצרכי תושביו (בעדיפות לתעסוקה חקלאית), בשטח של 3.0 דונם לפחות. עדיפות, ככל הניתן, למיקומו במרכז היישוב וכחלק מהתחדשות המרכז.
- באזור מבני משק בקיבוץ ובמושב לא יוקמו מבנים חדשים לגידול בעלי חיים, פרט לצרכי גידול והתפתחות של ענפי משק קיימים ובתנאי שלא ייגרמו מפגעים סביבתיים. ככלל, מבנים חדשים לגידול בע"ח היוצרים מטרד, יוקמו ככל האפשר מחוץ לשטח המחנה.
- פיתוח תיירות בתחומי היישוב (אכסון, אטרקציות, שירותים נלווים), מעל ההיקף שנקבע בתב"ע התקפה, מחייב הכנת פרוגרמה תיירותית ליישוב שתתייחס לכושר הנשיאה לתיירות.

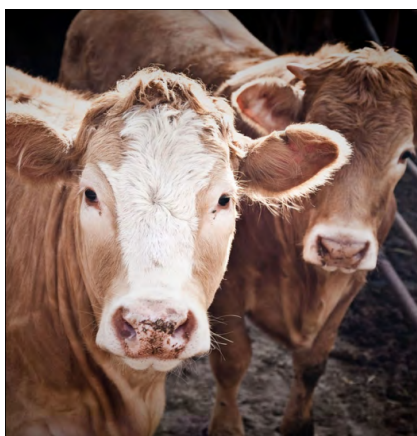
הנחיות מומלצות/רצויות

- יצירת בנק זכויות בנייה לתעסוקה ביישוב הכפרי (לא בהכרח ייעוד קרקע). יש לאפשר גמישות במימושן.
- גמישות בכמויות היחידות ואפשרויות האכסון התיירותי בהתאם לתמ"א/12, ככל שהפרוגרמה התיירותית תומכת בכך.
- השמשת מבני ציבור, שטחי משק ותעשייה, מבני מורשת ומבני מגורים לא פעילים, על ידי שינוי ייעוד, לצורך פיתוח תעסוקה מקומית, בהתאם לעקרונות שלעיל.
- השמשה זמנית של מבנים נטושים עד להסדרת מעמדם הסטטוטורי, לרבות מבני מורשת. ניתן להשתמש במנגנון הקצאת שימושים זמניים המעודד את הפיכתם למוקדי תרבות וחברה ומאפשר פיתוח התואם את צרכי המקום וסביבתו.



4. סוגי תעסוקה מומלצים באזור המגורים ובלב היישוב הכפרי

- חקלאות ועיבוד תוצרת חקלאית בקנה מידה קטן
- תיירות כפרית – מרכזי מבקרים, מרכזי תרבות קטנים, הסעדה, גלריות, סדנאות אומנים, אכסון תיירותי בהיקף מצומצם.
- מוסדות חינוך קטנים
- מוסדות ושירותי בריאות ורווחה בהיקף קטן
- משרדים לבעלי מקצועות חופשיים
- מרחבי We-Work



גידול בעלי חיים



תיירות כפרית – קיבוץ דליה



טכנולוגיה וחקלאות – קיבוץ מעגן מיכאל



יקבי בוטיק



5. נושאים להתייחסות – כלכלה מקומית

נושא

נקודות להתייחסות

<p>בחינת צרכים והיקפים נדרשים עבור:</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ תעסוקה חקלאית תומכת חקלאות ✓ תיירות כפרית ✓ חקלאות "בוטיק" וחקלאות שיתופית-קהילתית ✓ דרישות מינימום לשטחי תעסוקה ומסחר בתחום היישוב. <p>התייחסות לטווח המידי, לטווח של 10 שנים, לטווח הרחוק</p>	<p>הכנת פרוגרמה לתעסוקה ולכלכלה</p>
<p>בחינת היקפים קיימים, כולל זכויות בניה שלא נוצלו:</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ פעילות משקית ✓ פעילות עסקית ✓ פעילות תעשייתית ✓ פעילות תיירותית 	<p>ניתוח הכלכלה המקומית של היישוב</p>
<ul style="list-style-type: none"> ✓ עדיפות לשימוש בשטחים לא מנוצלים, גם אם ביעוד קרקע אחר ✓ הצעת אמצעים לצמצום הפרעה של הפעילות לחיי הקהילה. ✓ בחינת הנגישות להולכי רגל, אופניים ורכב חשמלי, רכב שירות, חניה <p>ראו גם מערכות התנועה והשלד הירוק 🚲</p>	<p>איתור שטחים מועדפים למתחם תעסוקה יישובי</p>
<p>זיהוי מוקד להתחדשות כפרית ביישוב והכוונת התעסוקה והמסחר ככל שניתן אליו.</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ קביעת תנאי סף ומגבלות לשימושים ולהיקפים בהתאם לכושר הנשיאה של היישוב ומערכת התנועה. ✓ קישור ל"שלד הירוק" – נגישות להולכי רגל כולל ילדים, אופניים ורכב חשמלי. קשר למבני ושטחי ציבור אחרים ביישוב. ✓ ראו גם מערכות התנועה והשלד הירוק 🚲 ✓ נגישות לרכב שירות, חניות תפעוליות. 	<p>תעסוקה ומסחר כחלק מהתחדשות כפרית, בעדיפות בלב היישוב</p>
<p>ביישובים הרלוונטיים תוכן פרוגרמה לפיתוח תיירותי:</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ ניתוח מצב קיים ✓ הערכת צרכים עתידיים ושימוות כלכלית ✓ בחינת ההסכמות ביישוב לפיתוח ומידת הפרעה הצפויה מהפעילות לחיי הקהילה ✓ בדיקת כושר הנשיאה התיירותי של היישוב 	<p>הכנת פרוגרמה לתיירות ביישוב</p>
<ul style="list-style-type: none"> ✓ בחינת המשך גידול בעלי חיים בתחומי היישוב ובמידה וישנם מטרדים סביבתיים שלא ניתן לטפל בהם – בחינת הוצאתם מתחום היישוב בטווח הזמן הקרוב והרחוק ✓ בחינת שימושים אפשריים ופיתוח שטחים שיתפנו ✓ בחינת אמצעים לצמצום ומניעת מטרדים, עד לפינוי המבנים לגידול בע"ח 	<p>גידול בעלי חיים</p>



נקודות להתייחסות	נושא
ראו בטבלת הנושאים להתייחסות בהתחדשות כפרית 🏡	"רוח המקום" ומבנים לשימור
ראו בטבלת הנושאים להתייחסות בעקרונות בינוי ופיתוח 🏡	השתלבות בטופוגרפיה
<p>תקנון תכנית גמיש הכולל, בין היתר:</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ זכויות בניה מספיקות בהתאם לפרוגרמה ✓ מאפשר גמישות בשימושים. ✓ מאפשר גם עירוב שימושים של תעסוקה עם מגורים וציבור. 	<p>תקנון התב"ע מאפשר כלכלה מקומית מתאימה ומתפתחת</p>



6. סוגיות וחסימים בתחום הכלכלה המקומית, חקלאות, תעסוקה ומסחר

מזב רצוי	חסם	פתרון/טיפול מוצע	רגולטור רלוונטי
<p>הגדרות חדשות ומרחיבות מהי חקלאות ועיסוק חקלאי. כולל שימושים סמי-חקלאיים ותומכי חקלאות</p> <p>● ● ● ●</p>	<p>אין חוק שמגדיר מהי חקלאות. הגדרת חקלאות באופן צר ואנכרוניסטי.</p>	<p>הרחבת ועדכון הגדרות והסכמה על מהי חקלאות. תיקון החוק ביוזמת משרד החקלאות ופיתוח הכפר. התאמת החלטות רמ"י להגדרה המורחבת.</p>	<p>חקלאות ומשפטים בתיקון החוק רמ"י בתיקון החלטות</p>
<p>שילוב חקלאות בתחומי היישוב ללא הפרעה סביבתית</p> <p>● ● ● ●</p>	<p>קושי בהוצאת גידול בעלי חיים מהיישוב – בעיקר במושב. אי בהירות מה חשוב להשאיר בתוך היישוב</p>	<p>הגדרה חדשה ומעודכנת של פעילויות חקלאות ותומכות חקלאות רצויות בתחום היישוב הכפרי</p>	<p>מש' החקלאות מנהל התכנון</p>
<p>אזורי תעסוקה ומסחר ביישוב. הגמשת מדיניות הקצאת שטחי תעסוקה.</p> <p>● ● ● ●</p>	<p>קיים כמעט רק בקיבוצים. מדיניות מנהל התכנון מגבילה מאד. לא תואם מדיניות רמ"י ומכסות קרקע לתעסוקה.</p>	<p>לאפשר מתחמי תעסוקה ומסחר בלב היישוב בהיקף ובבינוי התואמים את אופיו הכפרי של היישוב. הנחיות רמ"י לישום ההחלטה הגמשת מגבלת שטח לתעסוקה (60-80-120 דונם) בקיבוצים ומושבים (רמ"י) בתנאי שלא חורג מתחום השטח הבנוי. הנחיות ליישוב קהילתי לאפשר הסבת אזורי מבני משק לתעסוקה</p>	<p>מנהל התכנון רמ"י</p>
<p>הגדרת היקפי תעסוקה רצויים ביישוב הכפרי.</p> <p>● ● ● ●</p>	<p>לא מוגדר כיום</p>	<p>מסמך פרוגרמתי לתעסוקה ביישוב הכפרי בהתאם למיקומו במרחב, קירבה לעיר וכו', ואימוצו ע"י מוסדות התכנון (אפשר להגדיר במ"ר לתושב)</p>	<p>מנהל התכנון</p>



מצב רצוי	חסם	פתרון/טיפול מוצע	רגולטור רלוונטי
לאפשר מסחר בעל אופי כפרי במרכז היישוב	נתפש כלא שייך לכפר ו"פוגע" בעיר. מגבלת שטח בהנחיית מנהל התכנון לקיבוץ ולמושב. כלל לא מוגדר בקהילתי.	החלטת מועצה ארצית לאפשר מסחר בעל אופי כפרי במרכזי כל סוגי היישובים הכפריים לפי מודלים של מרכזים מסחריים שכונתיים עירוניים. ביטול המגבלה המקובלת של 1000 מ"ר למסחר ביישובים כפריים.	מנהל התכנון
● ● ● ●		הנחיות רמ"י ליישום ההחלטה	רמ"י
לאפשר עירוב שימושים: תעסוקה, מסחר, ציבור, מגורים.	רשויות התכנון מאפשרות באופן מוגבל – תעסוקה ומבני ציבור (ללא מגורים). רמ"י לא מאפשרת.	החלטה לאפשר עירוב שימושים, כפי שמתאפשר בעיר. בעדיפות למרכז היישוב.	מנהל התכנון
● ● ● ●		הנחיות רמ"י ליישום ההחלטה	רמ"י
לאפשר אירוח כפרי באזורי מגורים	אפשרי במושב, ובמקרים בודדים ביישוב קהילתי ובקיבוץ מתחדש.	המלצה של משרד התיירות להיקף לאפשר גם ביישוב קהילתי ולאפשר גמישות מדודה בכל סוגי היישובים.	משרד התיירות מנהל התכנון
① ● ● ● ●		הנחיות רמ"י ליישום ההחלטה	רמ"י
לאפשר ביישובים מיזמים תיירותיים ואכסון תיירותי מרוכז בהיקף מותאם למקום.	קיים בקיבוצים, נדיר במושבים, לא קיים ביישובים קהילתיים	הנחיות של משרד התיירות, ומשרד החקלאות ופיתוח הכפר כולל עדכון תמ"א/12/2 ליישוב הכפרי.	משרד התיירות
		לאפשר גמישות בהקמת מיזמים תיירותיים ובקיבולת האכסון התיירותי ביישובים כפריים מתאימים, בצמידות דופן ליישוב, וללא תלות בסוג היישוב.	מנהל התכנון
○ ○ ● ●		החלטות רמ"י לגבי היישוב קהילתי כולל פטור ממכרז.	רמ"י



מצב רצוי	חסם	פתרון/טיפול מוצע	רגולטור רלוונטי
הגדרת שטח צמוד דופן ובתחום הוועד המקומי כ'משבצת' ליישוב קהילתי כולל שטחי עיבוד חקלאיים	לא קיים כמעט, ולא קיימת הבנה לצורך בכך.	אפשרות לפיתוח חקלאות בהיקף קטן ויוזמות כלכליות אחרות לטובת היישוב – משרד החקלאות	משרד החקלאות
		החלטה על חשיבות התעסוקה בתחום היישוב	מנהל התכנון
		החלטות רמ"י, איתור קרקע וחוזים מיוחדים הכוללים פטור ממכרז	רמ"י
		החלטה על חשיבות העיסוק החקלאי בצמוד ובתחום היישוב	מנהל התכנון
		לאפשר חקלאות ופעילות חקלאית, חקלאות בוטיק/קהילתית בשטחים סמוכים ליישוב ו/או בתחומי היישוב, ע"י הקצאת קרקע בדומה ל"משבצת חקלאית", בפטור ממכרז ובאחריות האגודה הקהילתית/שיתופית/וועד היישוב.	רמ"י



03



“השלד הירוק” ומערכות התנועה ביישוב הכפרי



1. רקע

רצף השטחים הפתוחים ביישוב הכפרי, הכולל שטחי גינון וחורשות, שבילים, דרכים ורחבות מרוצפות, מכונה "השלד הירוק". הוא יוצר מרחב רב-תפקודי הנושא את מרקם היישוב, מחבר בין אזורי היישוב השונים ומוביל אל לב היישוב. הוא מהווה בסיס לחוויית ההליכה ברגל ולמערכות תנועה ונגישות ידידותיות כחלק מתפישת איכות החיים ביישוב הכפרי. השלד הירוק כולל שדרות עצים, ריכוזי עצים, גינון וחללים ציבוריים פתוחים. יש לתת את הדעת גם על עיצוב מרחבים אסתטיים ורב תפקודיים (כולל מרכיבי עיצוב נוף, ספורט ותרבות ועוד) לאורך "השלד הירוק".

מערכות התנועה כוללות רכב ציבורי ופרטי, כלים חקלאיים, רכב תפעולי/חשמלי, אופניים והליכה רגלית. מערך התנועה הפנימי משרת את תושבי היישוב ואורחיו. הממשק בינו ובין המערך החיצוני מתקיים בד"כ באזור מרכז היישוב. במרבית היישובים משמש הרכב הפרטי גם לתנועה בתוך היישוב. תחבורה ציבורית מקשרת עם האזור וכן מתקיים מערך היסעים של המועצה האזורית ("האוטובוס הצהוב"). בחלק מהיישובים, התחבורה הציבורית עוברת במסלול היקפי הכולל מספר תחנות בתוך היישוב.

מאפייני התנועה בקיבוץ, מושב ויישוב קהילתי, שונים ומובחנים זה מזה. מערך התנועה בקיבוץ מתאפיין על פי רוב, גם כיום, בדגש על תנועת הולכי רגל, אופניים ורכב תפעולי. במושב וביישוב הקהילתי התנועה מבוססת על הרכב הפרטי. במושב קיימת על פי רוב מערכת דרכים לינארית לא היררכית, ללא הפרדה בין תנועת הולכי רגל ורכבי אופניים ובין הרכב הפרטי והחקלאי. ביישוב קהילתי התנועה מבוססת על הרכב הפרטי ונדיר למצוא מערך מפותח של שבילי אופניים והולכי רגל. גם בנושא החנייה קיים הבדל משמעותי בין שיטת החנייה בקיבוצים וותיקים, המבוססת על מגרשי חניה ציבוריים במרכז היישוב ובשוליו, לבין שיטת החנייה המקובלת במושבים, יישובים קהילתיים ובחלק מהשכונות החדשות בקיבוצים, המבוססת על חניה צמודה לבית המגורים.

התנועה הלא ממונעת ביישוב הכפרי מתרחשת לאורך שבילים/מדרכות, דרך שטחים פתוחים ובמערכת הכבישים הפנימית. תנועה זו קשורה קשר הדוק ל"שלד הירוק" של היישוב, מערך השבילים המגונן היוצר חיבור והמשכיות בין אזורי היישוב השונים, ובין מרחבים פרטיים וציבוריים. מערכת השבילים, הקיימת בעיקר במרקם הוותיק של הקיבוצים ורק מעט במושבים וביישובים הקהילתיים מופרדת ממערכת דרכי הרכב ולכן



למעלה, השלד הירוק בקיבוץ מקשר את שכונות המגורים לחללים ציבוריים ולשטחים הפתוחים המרכזיים; למטה, שדרה בקיבוץ



היא משרתת בבטיחות יחסית גם ילדים, קשישים, בעלי מוגבלויות וכו'. סביב מערכת השבילים נוצרים המרחבים הציבוריים – שטחים פתוחים ומבני ציבור בהם מתקיים המפגש החברתי ושלם תפקיד מרכזי בגיבוש הקהילה, שימור המורשת הפיזית והתרבותית והחיבור למרחב הסובב.

בעשורים האחרונים חלות ביישוב הכפרי תמורות משמעותיות במערכת התנועה, חלקן כרוכות זו בזו וחלקן סותרות זו את זו:

- עלייה ברמת המינוע – 2 מכוניות ויותר למשק בית.
- צמצום שרותי תחבורה ציבורית בין היישוב הכפרי לסביבתו. בתוך היישוב הכפרי לא קיימת בד"כ כל תחבורה ציבורית.
- עלייה בהיקף הפעילות הספורטיבית מתבטאת בהליכה, ריצה ורכיבה על אופניים.
- מערכת התנועה הפנימית משמשת, בנוסף על הליכה רגלית גם לתנועת אופניים, גם רכב תפעולי-חשמלי ולעתים אף רכב שירות ורכב פרטי.
- התפתחות תחום השימוש ברכב/נסיעות שיתופיות¹⁷, בהמשך לתמורות הטכנולוגיות והחברתיות המתרחשות בעולם ובארץ, צפויה להקטין את היקף השימוש ברכב הפרטי ואת שטח החנייה הנדרש.
- רגולציה – בשנים האחרונות נדרש היישוב הכפרי, ע"י רשויות התכנון, לתכנן על בסיס הגדרות עירוניות של "עורקים ראשיים" ו"רחובות מאספים" ולהטמעת חתכי רחובות ותקני חנייה שמקורם בתכנון עירוני, ואשר אינם מתאימים ליישוב הכפרי.

הסטנדרטיזציה של חתך הרחוב הכפרי חוטאת למהותו, לתפקודו, לנפחי התנועה, לשילוב הולכי הרגל בתוכו ועוד. כתוצאה מכך, חתך רצועת הדרך בתכניות הסטטוטוריות הולך ומתרחב וגורם לפגיעה ברציפות השלד הירוק, בנוף ובנגישות הרגלית. כמו כן הוא אינו מספק פתרונות לרכב תפעולי ולתנועת רוכבי אופניים.

"רחוב כפרי" ראוי שיהיה צנוע בממדיו ויכלול מרכיבים של מיתון תנועה, אזורים ללא תנועת רכב, מערכת שבילים להולכי רגל, לרכיבת אופניים ולתנועת רכב תפעולי. בעיקר חשוב שהרחוב הכפרי יפגיש אנשים ויתקיימו בו חיי קהילה.

אזורי המגורים ולב היישוב יכולים להתקיים אף ללא תנועת רכב, או עם תנועה מתונה ומוגבלת. יחד עם זאת, תנועת רכב היא חלק ממרקם החיים של היישוב הכפרי, שנדרש לשלבו בתבונה במרחב הציבורי ובמרקם המגורים והקהילה. בין השאר באמצעות יישום עקרונות מיתון תנועה – הפרדה בין תנועת רכב פרטי, רכב כבד ורכב חקלאי, לבין תנועה רגלית, אופניים ורכיבים תפעולים.



מימין, רחוב הכולל שילוב תנועת הולכי רגל, אופניים ורכב תפעולי, רכב פרטי וחנייה; משמאל: שביל המיועד להולכי רגל, אופניים ורכב תפעולי ומאפשר גם מעבר רכב בעת הצורך.

17

ברוב הקיבוצים השיתופיים מתקיים מאגר רכב שיתופי (Car Pool) לצרכי נסיעות אל מחוץ ליישוב.



מהפכת הרכב התפעולי/חשמלי הולכת ותופסת תאוצה ונראה כי היא מתאימה מאין כמוה ליישוב הכפרי. נראה כי ככל שיגבר השימוש ברכב תפעולי, במקביל לעליה בהיקף הפעילות הספורטיבית, יידרשו פתרונות פיזיים מתאימים בהתוויה של שבילים, רכב תפעולי, מסלולי אופניים וטיילות, בשילוב צמחיה ומתקנים נלווים כגון מתקני שתייה, ספסלים, מצללות וכו'. ובעניין זה יש למושב וליישוב הקהילתי כברת דרך משמעותית לעבור לעומת הקיבוץ.

החנייה בשכונות מגורים, אינה חייבת בהכרח להיות בתחום המגרש. היא יכולה להתקיים במקבצים, במרחק הליכה סביר אל בתי המגורים. המגמה לציפוף והקטנת טביעת הרגל של אזורי המגורים החדשים תומכת באימוץ המודל הקיבוצי של ריכוזי חנייה בכל סוגי היישובים הכפריים.



חניון רכב תפעולי וחשמלי בקיבוץ



2. עקרונות תכנון

- להלן עקרונות מנחים כבסיס לתכנון תנועה ביישוב הכפרי:
- באזורים שונים ביישוב (לדוגמא במרכז היישוב, באזורים בהם מתקיימת תעסוקה, באזורי המגורים וכד') יתקיימו רמות מינוע, חתכי דרכים והיקפי חנייה שונים.
 - במטרה לעודד תנועה רגלית ותנועת אופניים, יש לשאוף לתכנון "חתך רחוב כפרי", הכולל מרכיבי מיתון תנועה, אזורים ללא תנועת רכב, מערכת שבילים להולכי רגל, לרכיבת אופניים ולתנועת רכב תפעולי.
 - חתך הרחוב הכפרי יתבסס על ניתוח פרוגרמתי ויכלול פתרונות מותאמים ליישוב אף אם אינם עונים על הסטנדרט המקובל. לדוגמא, יתאפשרו רצועות דרכים ברוחב צר (6-8-10 מ'), שבילים משולבים המאפשרים כניסת רכב מוגבלת לצרכי שירות ודיירי הרחוב, פיתוח חלקי של זכות הדרך המאושרת (מדרכה רק בצד אחד).
 - יש לייצר חיבורים נוחים ובטיחותיים בין מערכת התנועה למערכת "השלד הירוק".
 - יש לשאוף ככל הניתן לצמצום מספר מקומות החנייה, במקביל למגבלות על כניסת רכב לאזורים ביישוב, בעיקר לב היישוב ושכונות וותיקות. ניתן לתכנן מגרשי חניה נוספים בשולי אזורי הציבור והמגורים לתושבי היישוב ולמבקרים.
 - יש לשאוף לגמישות בתקן החנייה ליישוב הכפרי (בעיקר בלב היישוב).
 - יש להציע מענה לצורך בשטחי חנייה גדולים מהרגיל באירועים כגון חגים, לוויית, אירועי תרבות מיוחדים כשימוש זמני.
 - יש להיערך לפתרונות תחבורה חדשים – רכב אוטונומי, שיתוף רכבים, רכב (קפסולה) לפי קריאה, בדגש על מרכז היישוב כולל תכנון חנייה מתאימה.



שכונה חדשה בעין חרוד איחוד – חניות מרוכזות בשולי השכונה, שביל להולכי רגל, אופניים ורכב תפעולי תוך שמירת זכות הדרך לעתיד



3. הנחיות

הנחיות בסיסיות

- חתך הרחוב הכפרי יתבסס על ניתוח פרוגרמתי ויכלול פתרונות מותאמים ליישוב.
- יתוכננו לפחות שני סוגים של חתכי רחוב באופן היררכי:
 - חתך רחוב ראשי לתנועת כלי רכב.
 - חתך רחוב משני, ו/או רב תפקודי/משולב ברוחב משתנה וצר (6-8-10 מ'), שיאפשר תנועת הולכי רגל, רוכבי אופניים ורכב תפעולי.
- תכנון מערך הרחובות ישללב ב"שלד הירוק" הקיים. בפיתוח אזורים חדשים יש לייצר "שלד ירוק" ולחברו למערכת השבילים הקיימת ולמבני ושטחי הציבור הקיימים והמתוכננים.
- יש לתכנן שדרת עצים לאורך הרחוב באופן שייצר צל רציף.
- נגישות לכלי רכב חקלאיים לא תייצר הפרעה לשלד הירוק.

הנחיות מומלצות

- הגדרת רמות תכנון ופיתוח משתנות של חתכי הרחוב הכפרי שיכללו בין השאר מתחמים עם נגישות היקפית בלבד לתנועת כלי רכב אליהם תותר כניסת הולכי רגל ורכב תפעולי בלבד.
- תכנון רחובות משולבים/רב תפקודיים ואפשרות לפיתוח חלקי של זכות הדרך המאושרת (למשל שביל הולכי רגל שניתן לפתחו בעתיד ככביש, מדרכה רק בצד אחד).
- הרחובות והכבישים יתוכננו ככל הניתן בהתחשבות בטופוגרפיה הטבעית תוך הימנעות מקירות תמך וחציבות.
- מערכת הניקוז תתוכנן באופן צנוע, בעדיפות למובילים פתוחים ומגוננים.
- תכנון מגוון חניית רכב ביישוב הכפרי:
 - תכנון חנייה בתחום המגרש באופן שאינו יוצר הפרעה לשלד הירוק.
 - התאמת תקן חנייה למגורים לפי שיטת החנייה ביישוב. קביעת מרחקים מזעריים בין מגורים לחנייה בהתאמה לטופוגרפיה, סוג המגורים, התפתחות הרכב התפעולי החשמלי.
 - תכנון מקבצי חנייה ושבילים מהחנייה אל בתי המגורים.
 - תכנון חניות לאורך רחובות וברחובות רב תפקודיים/משולבים.



רחוב כפרי – משולב לתנועת הולכי רגל, אופניים, רכב וחניה



- חניות ישולבו ברצועת הגינון ולאורך הכביש, אפשרי מיקום בשילוב ייעודי קרקע אחרים.
- ככל הניתן, בלב היישוב ו/או בשטחי ציבור עיקריים של היישוב החנייה תהיה בשולי המתחם, מלבד חנייה לרכב תפעולי/חשמלי/קטן/אופניים, במקבצים המשתלבים בפיתוח הנופי של המרכז.
 - יוקצו מקומות חניה לרכב קטן (קלנועיות, אופניים, רכב חשמלי).
 - שטח מגרשי החנייה הציבוריים המרכזיים יוגבל על מנת שלא יתקבלו משטחים גדולים ואחידים. במידת הצורך יתאפשר פיצול למספר מגרשי חנייה, כולל במפלסים שונים.
 - יש להעדיף מגרשי חנייה מוצלים ומחלחלים, לקליטת מי גשם וצמצום הנגר.
 - תכנון מענה לצורך בחנייה לאירועים, גם על שטחים פתוחים אקסטנסיביים/שולי דרכים.



תחבורה ציבורית ביישוב הכפרי, "האוטובוס הצהוב"



4. נושאים להתייחסות ל"שלד הירוק" ולמערכות התנועה

נושא

נקודות להתייחסות

<p>פרוגרמה לתנועה, נספח תנועה וחנייה ו"שלד ירוק"</p>	<p>הכנת פרוגרמה לתנועה ונספח תנועה וחנייה ו"שלד ירוק", הכוללים בין היתר:</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ הגדרת מערכת התנועה הנדרשת ביישוב – הולכי רגל, אופניים, רכב תפעולי, רכב פרטי, תחבורה ציבורית, כלים חקלאיים, רכב כבד, צרכי תנועה אחרים. ✓ הגדרת אזורים שונים ביישוב ברמות מינוע שונות והגדרת היררכית הדרכים ביישוב – חתך הדרך, היקף ואופי פתרונות חניה, מגבלות על תנועת רכב ממונעת. ✓ הגדרת צרכי חניה – לתושבים הקבועים, לאורחים מבחוץ, כולל עובדים ומבקרים ביישוב לאירועי שיא ✓ הגדרת חתך רחוב כפרי רצוי ✓ הגדרת הקשרים הרצויים בין היישוב וסביבתו – למערכת הדרכים האזורית והארצית, ליישובים סמוכים וליישובי המועצה, לשטח הפתוח והחקלאי מסביב ליישוב
<p>ניתוח מערכת הכבישים ביישוב ובסביבתו, ניתוח היצע חנית הרכב הקיימת</p>	<p>ניתוח המצב הקיים ביישוב ובסביבתו:</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ דרכים ✓ חניות ✓ תחבורה ציבורית ביישוב כולל תחנות איסוף ✓ במושב ובקיבוץ לתנועת כלים חקלאיים, כולל משאיות
<p>ניתוח וזיהוי השלד הירוק והחיבור למערך התנועה</p>	<p>ניתוח המצב הקיים ביישוב:</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ מערכת השבילים ביישוב ✓ תנועת הולכי רגל ביישוב, אופניים, קלנועיות, רכב חשמלי/תפעולי ✓ חיבורים קיימים וחסרים אל השטחים הפתוחים העיקריים
<p>תכנון מערכת התנועה</p>	<ul style="list-style-type: none"> ✓ תכנון כבישים בחתך משתנה וצר – בהתאם לניתוח הפרוגרמתי ✓ שילוב עם השלד הירוק של היישוב, דגש על תנועת הולכי רגל וכלי רכב תפעוליים/חשמליים, שמירה על פיתוח מבוקר, מגבלות לכניסת רכב באזורים מסוימים
<p>תכנון מערך החניות לרכב</p>	<ul style="list-style-type: none"> ✓ קביעת מיקום והיקף החניה באזורי המגורים – מקבצי ומגרשי חניה ✓ מענה לחניה באירועי שיא – חגים וכד'
<p>הנחיות מרחביות לשבילים, כבישים וחניות</p>	<p>נספח הנחיות מרחביות הכולל, בין היתר:</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ השתלבות שבילים וכבישים בטופוגרפיה – הימנעות ככל הניתן מחפירה, מילוי, קירות תומכים, מסלעות גדולות ✓ הגבלת שטח מגרשי החנייה המרכזיים – ללא משטחי חניה גדולים ואחידים, פיצול למספר מגרשי חנייה בלב היישוב פיצול למפלסים שונים ✓ שילוב צמחייה וצל עצים במגרשי חנייה ✓ מגרשי חנייה מחלחלים, לקליטת מי גשם וצמצום הנגר ✓ הנחיות ברמת המועצה, הנחיות ברמת היישוב, כולל פירוט במידת הצורך למתחמים/אזורים ביישוב
<p>תקנון התב"ע מאפשר גמישות בתכנון וביצוע</p>	<p>תקנון תכנית גמיש המאפשר, בין היתר:</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ פיתוח מדורג ✓ פיתוח חלקי של זכות הדרך ✓ שימוש בשטחים פתוחים לצרכי חניה כשימוש משני (באירועי שיא)



5. סוגיות וחסימים בתחום תחבורה, חנייה ו"השלד ירוק"

מזב רצוי	חסם	פתרון/טיפול מוצע	רגולטור רלוונטי
<p>הבנה שהיישוב הכפרי אינו פרבר שינה המחייב 2 כלי רכב לכל משפחה</p> <p>● ● ● ●</p>	<p>תודעתי – אצל מקבלי ההחלטות, בציבור החי ביישוב הכפרי</p>	<p>חינוך, הסברה הצגה האיכויות הקהילתיות ולבטחון האישי ביצירת מאפייני תחבורה שונים מאלו שבעיר</p>	<p>ציבור משרדי הממשלה</p>
<p>צמצום תנועת רכב באזורי מגורים ובלב היישוב. התאמת הנחיות התכנון של מערכות התנועה לאופיו של היישוב הכפרי</p> <p>● ● ● ●</p>	<p>אין התייחסות למאפיינים המיוחדים של היישוב הכפרי לא קיימת הכרה ברשויות התכנון למאפייני היישוב הכפרי ומוחלות עליו הנחיות עירוניות.</p>	<p>מסמך מנחה לתכנון מערכות התנועה ביישוב הכפרי בדגש על עדיפות להולכי רגל, אופני ורכב תפעולי, רוחב רצועות דרכים ("חתך רחוב כפרי"), קשר ללב היישוב. על פי אזורי ביישוב ובהתחשב במאפייני היישוב, קרבה לתח"צ וכדו'.</p>	<p>מנהל התכנון משהב"ש משרד התחבורה</p>
<p>"שלד ירוק". מערכת שבילים פנימית ביישוב. עיקר התנועה הפנימית – הולכי רגל, אופניים, רכב תפעולי-חשמלי</p> <p>● ● ● ●</p>	<p>לא מוגדר ולא מקובל על כל רשויות התכנון.</p>	<p>הכרה במערכת שבילים והשלד הירוק. גמישות בסטנדרטים של רוחב, התאמה לשימוש להולכי רגל, אופניים וסוגי רכב תפעולי-חשמלי.</p>	<p>מנהל התכנון משרד התחבורה</p>
<p>תקן חנייה מתאים למאפייני היישוב</p> <p>● ● ● ●</p>	<p>אין התייחסות למאפיינים המיוחדים של היישוב הכפרי ולאזורים שונים בו</p>	<p>מסמך מנחה לחנייה ביישוב הכפרי, על פי מאפיינים ספציפיים ועל פי אזורים ביישוב, כולל גמישות ושיקול דעת. התאמה לאזורים ללא תנועה מוטורית, התאמה לרכב תפעולי.</p>	<p>מנהל התכנון משהב"ש משרד התחבורה</p>
<p>התאמה לשינויים חזויים בתנועה – רכב חשמלי, car pool, רכב אוטונומי</p> <p>○ ○ ● ●</p>	<p>אין התייחסות של הרשויות וקיימת סכנה שמערכות מתוכננות כיום לא יתאימו להתפתחויות.</p>	<p>לימוד השינויים המתרחשים במרחב העירוני וביישובים כפריים בחו"ל, התאמה ליישוב הכפרי, קביעת כללים מנחים ויישומם בתכניות חדשות.</p>	<p>משהב"ש משרד התחבורה</p>

04




מגורים ביישוב הכפרי



1. רקע

אזורי המגורים מהווים מרכיב מרכזי ובעל משמעות באופי היישוב הכפרי, הנובעת מן המקום המרכזי שתופסים בו הסביבה והקהילה. המגורים ביישוב הכפרי הנם חלק ממדרג מרחבי וקנייני שבין הפרטי והמשפחתי לבין המשותף והקהילתי, ויכולה להיות להם תרומה משמעותית ליצירת הזדמנויות למפגש חברתי וקהילתי בין שכבות גיל ופעילויות שונות. תפיסה זו מתחזקת בעולם המערבי בו הולך ומתפתח החיפוש אחר סוגי וצורות מגורים קהילתיות ומשותפות, כאלטרנטיבה למגורים העירוניים.

באופן היסטורי, הייתה שונות בין דגמי המגורים בקיבוץ, במושב וביישוב הקהילתי, שבטאו את האידיאולוגיה, התרבות ואורחות החיים של הקהילות שחיו בהן. המגורים בקיבוץ כללו דגמי מגורים של בתים משותפים בצפיפות מגורים שבין 4-8 יח"ד לדונם. במושב, לכל משק בית משויכת "נחלה" המחולקת בד"כ לחלקה א' הכוללת בתוכה חלקת מגורים וחלקה חקלאית, וחלקה ב' חקלאית. ביישוב הקהילתי, כמעט כל הבתים הם צמודי קרקע, לרוב בית בודד על מגרש שבין 330 מ"ר ועד דונם. ראו הרחבה 

במרבית היישובים הכפריים קיימות כיום שכונות מגורים בעלות מאפייני פיתוח פרבריים, המבוססים על פרצלציה פשוטה ובינוי חד משפחתי. למעט המרקם הוותיק בקיבוץ, לא קיים מגוון של טיפוסי מגורים. הפיתוח הפרברי, לצד היעדר מגוון סוגי וצורות מגורים, יוצר אתגרים לפיתוחו העתידי של היישוב כקהילה רב־דורית בעלת זהות כפרית ייחודית מכמה סיבות:

- אינו נותן מענה לקבוצות אוכלוסייה שונות בתוך היישוב הכפרי המתאפיינות בצרכי מגורים שונים.
- אינו מטמיע את מדיניות רשויות התכנון ביחס לכללי הקיימות (sustainability) – ייעול השימוש במשאב הקרקע ובתשתיות, לרבות תכנון מגורים בצפיפות ומניעת פגיעה בשטחים פתוחים.
- בעשור האחרון אנו חווים משבר דיור בישראל, המתקיים גם ביישוב הכפרי. מגבלת כמות יח"ד לפי לוח 2 בתמ"א 35, מקשה על פיתוח יישוב כפרי בר קיימא.



שכונה קהילתית בת כ־20 שנה בקיבוץ הסוללים, דוגמא לטביעת הרגל המרחבית של שכונת הרחבה וניתוקה מהמרקם הותיק

השילוב בין קרקע במחסור למצוקת דיור, על רקע מגמת חזרת הדור הצעיר אל היישוב הכפרי, יוצר הזדמנות לפיתוח מגוון סוגי מגורים ביישוב הכפרי. הדרישה לבנייה מגוונת, צנועה וצפופה יותר מגיעה גם בין השאר מתוך הקהילה, מתוך הבנה שהתפשטות וזחילת פיתוח לשטחים הפתוחים אינם נכונים ואינם אפשריים. ככל שיפותחו מנגנונים קנייניים שיאפשרו גמישות והתאמה של סוגי מגורים שונים מאלה הקיימים כיום, תתאפשר ניידות של צעירים, זוגות, בודדים ומשפחות לצורות מגורים מתאימות, ו/או התאמה של המגורים בגודל הדירות ונגישותן.

עם זאת, מימוש המגמות נתקל בחסמים המונעים את קידומן, המרכזיים שבהם:

- השכרת יח"ד ובנייה להשכרה מוגבלים כיום בהחלטות והוראות של רמ"י. ביישובים הכפריים קיימות מעט יח"ד להשכרה, דירות מפוצלות ודיור לסטודנטים וזמניים. אולם, ברוב המקרים שימושים אלו אינם מוסדרים תכנונית וקניינית, ואכיפה גורמת להפסקת השימוש בהם.
- חסר כיום תמריץ רגולטורי-כלכלי משמעותי שיאפשר צורות מגורים נוספות והצטופפות שכונות המגורים.

משום כך מוצע לפעול לשינוי רגולציה בתחום המגורים ביישוב הכפרי.



"רחוב כפרי" בצפיפות גבוהה. (שכונה קואופרטיבית בגרמניה)



2. עקרונות תכנון מנחים כבסיס לתכנון מגורים ביישובים

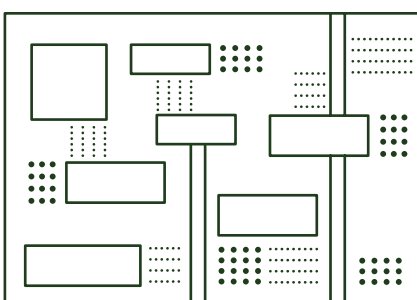
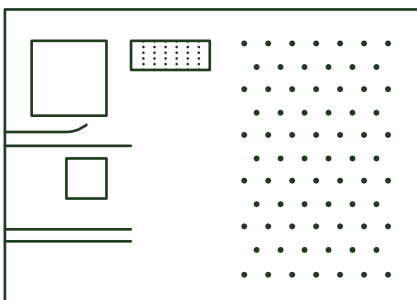
עקרונות תכנון כלליים

- במטרה למנוע הפרה של רצף השטח הפתוח ולייעל את השימוש בקרקע, טרם הוספת שטחים חדשים למגורים יש לכוון את הפיתוח למילוי שטחים פנויים בתחום המחנה/הקו הכחול באמצעות חידוש והתחדשות שטחים בנויים ומפותחים (לרבות כאלו שייעודם אינו למגורים), ריכוז שטחי הבנייה, הגדלת צפיפות, עירוב שימושים ואיחוד מתקנים הנדסיים ותשתיות.
- הכוונת הפיתוח והבינוי החדש בצמידות דופן לפיתוח ולבינוי קיים או מאושר.
- יצירת מגוון סוגי מגורים, שיתאים לקבוצות גיל ומצבים משפחתיים וקהילתיים שונים וכן סוגי קניין שונים במנעד שבין פרטי למשותף, בעלות ושכירות.
- הגדרת "סל זכויות" למגורים ביישוב המבוסס על זכויות בניה, צפיפויות, מגוון וכיו"ב, במקום על מספר יחידות דיור מקסימלי.



שכונת מגורים בקיבוץ בצפיפות מעל 4 יח"ד/ד' (גבעת ברנר)

ציפוף מגורים



עקרונות בתכנון אזורי מגורים חדשים

- תוספת שטחים חדשים למגורים תתוכנן ככל האפשר באופן קומפקטי לרבות בנייה מדורגת ובנייה לגובה, ברציפות למרקם הבנוי.
- יש להתאים, ככל הניתן, את הבינוי לסביבה ולאופי הכפרי של היישוב – השתלבות בטופוגרפיה, בצירי תנועה קיימים ובאופי הבינוי הקיים, לצד שימור הפעילות החקלאית, ערכי טבע נוף ומניעת מפגעים.

מגוון רמות צפיפות וגודל דירות באזורי המגורים

- ביישוב הכפרי תתקיים צפיפות מגורים שונה באזורים שונים של היישוב. צפיפות גבוהה (מעל 4 יח"ד לדונם), תתאפשר באזור מצומצם יחסית ובמידת האפשר בסמוך למרכז היישוב ו/או לאזור מבני הציבור.
- יש לערוך תכנית אב קהילתית חברתית בכדי לעודד מגוון סוגי מגורים וגדלי דירות וציפוף מתאים באזורי המגורים השונים, בהתאמה לסוג היישוב והקהילה. (פרק העוסק בתכנית אב קהילתית יתווסף בהמשך).



מגוון ותמהיל המגורים

- על מנת לקיים קהילה רב דורית, יש לתכנן בתחום היישוב הכפרי מגוון סוגי דיור בהתאם לצרכים שונים של תושביו (גיל, מצב משפחתי ויכולת כלכלית).
- היישוב הכפרי יכלול מגוון סוגי מגורים בהתאמה ל'שלבי חיים':
 - מגורי זוגות צעירים/בודדים (דירות קטנות)
 - דירות בינוניות (דירות מעבר למשפחות, דיור בר השגה)
 - מגורי משפחות
 - מגורים לגיל ה-"2.5", אחרי יציאת הילדים מהבית
 - מגורים לגיל "השלישי", כולל דיור מוגן
 - דיור לגיל ה"רביעי", דיור סיעודי (בקיבוץ היה בעבר חלק מאזור המגורים)
- היישוב הכפרי יכלול מגוון סוגי מגורים בהתאמה ליכולת כלכלית ושיטות קניין:
 - יחידות מגורים זמניות¹⁸ (למשל, דירות 'מעבר' בקיבוץ)
 - שימוש ביח"ד פנויות להשכרה, לקבוצות, לסטודנטים, לתיירות כפרית
 - יצירת אפשרות לפיתוח מיזמי מגורים בתחום היישוב בבעלות היישוב/האגודה או בשיתוף יזם
 - דיור 'בר-השגה' (מבחינת גודל יחידה, שטח מגרש, צפיפות גבוהה, הטבות בקרקע, השכרה לטווח ארוך ועוד).
 - מגוון צורות קנייניות/בעלויות: פרטי, בבעלות האגודה/הועד המקומי, גוף עסקי, דיור קואופרטיבי.



"אשכול מגורים" שכונתי. הרחוב הכפרי כאזור מפגש חברתי.



אוכלוסייה מגוונת

18

דירה זמנית – דיור לתקופות זמן מוגבלות שינוהל על ידי האגודה. גודל יחידת מגורי לא יעלה על 55 מ"ר. מתוך מסמך הנחיות לתכנון הקיבוץ, דצמ' 2006, מנהל התכנון



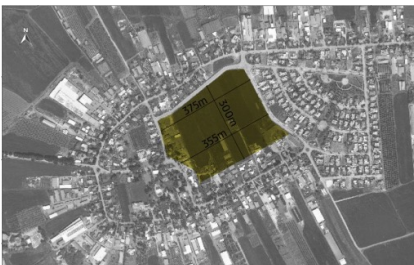
3. הנחיות לתכנון אזורי מגורים

הנחיות בסיסיות

- לכל יישוב כפרי יוכן נספח פרוגרמתי לצרכי המגורים וסוגי המגורים בהתאמה, עבור האוכלוסייה הצפויה, כולל שלביות.
- בכל יישוב יוגדרו לפחות 2 סוגי מגורים.
- בכל יישוב ייקבע לפחות מתחם אחד עבור יח"ד קטנות¹⁹, לבנייה צפופה או לדיוור בר-השגה.²⁰ המתחם ימוקם, ככל הניתן, במרכז היישוב ו/או בסמיכות למבני הציבור.

הנחיות מומלצות

- סוגי יח"ד וכמותן, ייקבעו בהתאם לפרוגרמת האוכלוסייה ותכנית אב קהילתית חברתית.
- זכויות הבניה למגורים ביישוב יוגדרו באמצעות "סל זכויות" שיאפשר גמישות במימושן.
- יתאפשר פיצול דירות מוסדר וחוקי – יצירת יח"ד נוספת בגודל מינימלי (55-60 מ"ר).
- יתאפשר שילוב תעסוקה במגורים, כדוגמת פל"ח, יחידה כפרית, קליניקות ביח"ד.
- יוגדרו מתחמים/מגרשים ייעודיים למגורי צעירים ולדיוור מוגן, בעדיפות לחברי הקהילה.
- יוגדרו מתחמי התחדשות כפרית בהם תתאפשר בנייה למגורים בצפיפות גבוהה, (6 יח"ד ומעלה לדונם), כולל עירוב שימושים.



מתוך עבודה של אדר' נמרוד גרף –
תכנון מרכז תל עדשים

19

קטנות – עד 55 מ"ר. בינוניות – מוצע לקבוע גודל מרבי כ-100 מ"ר.

20

במושב - יח"ד קטנות בנחלות ("יח' הורים") לא יילקחו בחשבון כיחידות קטנות לצרכי המושב.



4. נושאים להתייחסות – מגורים ביישוב הכפרי

נושא	נקודות להתייחסות
הכנת פרוגרמה לצרכי וסוגי מגורים	<ul style="list-style-type: none"> ✓ ניתוח צרכי המגורים וסוגי המגורים, עבור האוכלוסייה הצפויה ביישוב ✓ התייחסות לשלביות ✓ מענה לקהילה רב דורית ✓ מתן פתרונות הכוללים צורות קניין/בעלויות שונות ✓ בחינת אופי תוספת המגורים הרצוי – נחלות/קהילתי/אחר
תכנון תמהיל מגורים בהתאמה לצרכי הקהילה	<p>מענה לקהילה רב דורית – התאמת מגורים לקבוצות גיל ומצבים משפחתיים וקהילתיים שונים:</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ התכנון כולל לפחות 2 סוגי מגורים (מתוך המופיעים בפרק). ✓ קיום מתחם אחד לפחות עבור יח"ד קטנות/בנייה צפופה/ברת השגה. ✓ בדיקת האפשרות לצורות קניין מגוונות – פרטי, דיור קואופרטיבי, יזמי, בבעלות האגודה/ועד
איתור אזורי המגורים	<p>בחינת חלופות שלקחו בחשבון את הנקודות הבאות:</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ מוצה הפוטנציאל להוספת יח"ד באזורי מגורים קיימים. ✓ מוצו האפשרויות להסבה למגורים של ייעודי קרקע אחרים המיועדים לבינוי. ✓ הבינוי משתלב ככל האפשר בטופוגרפיה לא פוגע בפעילות חקלאית, בערכי טבע נוף. ✓ קיומו של קשר למרכיבי היישוב האחרים למשל, המשך צירי תנועה קיימים, נגישות למרכז היישוב ולמבני ציבור וכדו'.
"רוח המקום" (במידת הצורך בשילוב עם סקר לשימור)	<ul style="list-style-type: none"> ✓ קביעת הנחיות מרחביות לגבי: התאמת החזות הפיזית ליישוב, כללי בינוי, המבנים והרחוב הכפרי, מרקמים שכונתיים, צמצום גידור. ✓ שימור וטיפוח מאפיינים ייחודיים – פיזיים וקהילתיים, שמירה על ערכי מורשת ונוף. ✓ התייחסות למוקדי מורשת ו-Landmarks. ✓ התאמה להנחיות המרחביות של הועדה המקומית
השתלבות בטופוגרפיה	<ul style="list-style-type: none"> ✓ הימנעות ככל הניתן מחפירה, מילוי, קירות תומכים, מסלעות גדולות, משטחים ("פלטות") למגורים.
יעילות השימוש בקרקע	<ul style="list-style-type: none"> ✓ התוספת של שטחים חדשים למגורים מתוכננת באופן "קומפקטי" – למשל, בנייה מדורגת ובנייה לגובה, נמצאת ברציפות למרקם הבנוי. ✓ בדיקת קיום צפיפות מגורים שונה באזורים שונים של היישוב. ✓ קיומם של מתחמים בבנייה צפופה (מינימום של 4 יחידות לדונם)
ערוב שימושים עם מגורים	<ul style="list-style-type: none"> ✓ רשימת שימושים נוספים שיתרו באזור המגורים. ✓ קיומו של מתחם להתחדשות כפרית הכולל עירוב שימושים ✓ הנחיות לתעסוקות חקלאיות בממשק עם המגורים
תקנון תב"ע המאפשר פיתוח תמהיל מגורים, צפיפות משתנה, עירוב שימושים והתחדשות כפרית	<ul style="list-style-type: none"> ✓ הטמעת הסעיפים הרשומים לעיל בתקנון התכנית ✓ הגדרת הנושאים ששינויים אינו מהווה שינוי לתב"ע – כמו תוספת תעסוקה במגורים, פיצול דירות, קרבה לתעסוקה חקלאית, הסבת מבני ציבור/תעסוקה למגורים ✓ בחינת האפשרות לקביעת סל זכויות למגורים במקום יחידות דיור



5. סוגיות וחסימים לפיתוח המגורים ביישוב הכפרי

מזב רצוי	חסם	פתרון/טיפול מוצע	רגולטור רלוונטי
גמישות בכמות יח"ד. אפשרות לשלבויות. שיקול דעת בהתאמה לכל יישוב.	מגבלות בתמ"א/35 על כמות יח"ד ללא שיקול דעת נקודתי. אין התייחסות לסוגי מגורים הנדרשים לאוכלוסיות צעירים, זמניים, גיל שלישי, דיור בהישג יד. אין התייחסות ליישוב הקהילתי ולצרכי ההתפתחות שלו.	הכנסת היישובים הקהילתיים ללוח 2. גמישות בכמות ובסוגי יח"ד בהתאמה לכל יישוב בהתאם לפרוגרמה קהילתית ודמוגרפית. התייחסות ליישובים חריגים/מיוחדים. גמישות בקריטריונים להקצאה נפרדת עבור סוגי מגורים שונים (למשל לפי מפתח של זכויות שטח בנייה כולל).	מנהל התכנון רמ"י
לאפשר הקמת יח"ד קטנות חדשות	הנחיות מנהל התכנון לתכנון קיבוץ 2006 מאפשרות רק שימוש במבנים קיימים.	שינוי במדיניות מנהל התכנון ו/או שינוי בתמ"א/35 לאפשר בנייה חדשה של יח"ד קטנות.	מנהל התכנון רמ"י
דיור בר השגה ביישוב הכפרי	לא מוגדר כיום	החלטת קבינט הדיור/ממשלה להחיל כללי דיור בר השגה גם על היישוב הכפרי	ממשלה/קבינט דיור
יח"ד בגדלים שונים בינוני – קטן	מגבלות לוח 2 תמ"א 35: יח"ד בינוניות מחושבות כמו יח"ד גדולות אין תמריץ להקים יח"ד קטנות אין הסדר קנייני לייזום והשכרה ע"י האגודה.	לאפשר מכסת יח"ד בגודל בינוני (עד 100 מ"ר), רצוי במסגרת דיור בר השגה/השכרה, בהתאמה לגודל היישוב ובעדיפות למרכז היישוב. אפשרות ליזם/אגודה להקים בפטור ממכרז	מנהל התכנון רמ"י ממשלה רמ"י
אפשרות בנייה רוויה, צפופה ובקומות. בעדיפות במרכז היישוב	לא מקובל, "לא כפרי". אין עידוד (נספר בלוח 2).	לאפשר ולעודד מתחמי בנייה צפופים בהיקף מוגבל ותחום בלב היישוב. אפשרות ליזם/אגודה להקים בפטור ממכרז	מנהל התכנון רמ"י ממשלה/קבינט דיור רמ"י



מזב רצוי	חסם	פתרון/טיפול מוצע	רגולטור רלוונטי
<p>דיור מוגן בהיקף מוגבל עבור אנשי היישוב לא ייכלל במכסת יח"ד לפי לוח 2</p> <p>○○○●</p>	<p>החלטות מועצה ארצית ותמ"א/35 אין הסדר לייזום וניהול ע"י אגודה/וועד מקומי</p>	<p>לאפשר דיור מוגן בהיקף מוגבל ובהתאמה לצרכי היישוב. להתייחס אליהן כמו ליח"ד קטנות. (דיור מוגן בהיקף גדול יתקיים כפעילות עסקית). אפשרות ליזום/אגודה להקים בפטור ממכרז הנחיות רמ"י לגבי חוזה ומחיר הקרקע</p>	<p>מנהל התכנון רמ"י ממשלה/קבינט דיור רמ"י</p>
<p>גמישות במדיניות המגורים של היישוב</p> <p>○●●●</p>	<p>מגבלות תמ"א/35 מגבלות חוזים עם רמ"י</p>	<p>לאפשר גמישות ואוטונומיה ליישוב/וועדה מקומית בתכנון מגוון המגורים, במסגרת מגבלות של זכויות בנייה כוללות או שיטה אחרת.</p>	<p>מנהל התכנון</p>
<p>פיצול דירות גדולות קיימות</p> <p>●●●●</p>	<p>לא נכללו בחוק (הוראת שעה) – פיצול דירות. כיום נכלל במכסת לוח 2 אין מסגרת הסדרה מול רמ"י.</p>	<p>לאפשר מגוון מגורים במסגרת גמישות ואוטונומיה ליישוב/וועדה מקומית, במסגרת מגבלות זכויות בנייה כוללות או שיטה אחרת. פיצול דירות, ו/או יצירת דירוניות (עד 55 מ"ר)</p>	<p>מנהל התכנון</p>
<p>אפשרות לתעסוקה בבית המגורים</p> <p>●●●●</p>	<p>אין מדיניות אחידה. רמ"י מכיר בעד 25 מ"ר</p>	<p>לאפשר במסגרת עירוב שימושים גם תעסוקה בבית המגורים בהיקף מוגבל וללא השכרה. לאפשר גמישות בזכויות הבניה במגורים בתנאי של שימושים לא מטרידים ופתרון לחניית רכב הנחיות רמ"י לישום ההחלטה</p>	<p>מנהל התכנון רמ"י</p>
<p>אפשרות השכרת דירות (תושבים, צעירים, סטודנטים, אירוח)</p> <p>○○●●</p>	<p>לא מתאפשר קניינית – רמ"י</p>	<p>לאפשר כמו בעיר, ע"י פרטיים ו/או ע"י האגודה/וועד מקומי. גם במושב וביישוב הקהילתי</p>	<p>רמ"י</p>
<p>אפשרות למיזמים לדירות להשכרה</p> <p>○○○●</p>	<p>לא תואם מדיניות התכנון הארצי נספר בלוח 2 לא מתאפשר קניינית</p>	<p>לאפשר לאגודה/ועד מקומי/מועצה ליזום בשטחים חומים השכרת דירות ברות השגה</p>	<p>מנהל התכנון רמ"י 'דירה להשכיר'</p>



מצב רצוי	חסם	פתרון/טיפול מוצע	רגולטור רלוונטי
עידוד צורות מגורים חדשות	לא מוכר ולכן אין התייחסות	מועצה ארצית ורמ"י יאפשרו ויעודדו סוגי מגורים חדשים בתחום השטח הבנוי. We-live, דיור קואופרטיבי וכדו', בדומה לדיור בר השגה ובדומה למודל הקיבוצי	מנהל התכנון רמ"י
●●●●○		בייזום וניהול האגודה ובמיסים מופחתים על הקרקע.	רמ"י
שילוב מגורים, מוסדות ציבור ותעסוקה באותו מבנה	לא מתאפשר בהיבט קנייני לא מוכר ביישוב הכפרי ולכן לא מתאפשר	לאפשר כפי שקיים בעיר, במסגרת עירוב שימושים כולל תכנון תלת ממדי בלב היישוב. הנחיות רמ"י ליישום ההחלטה	מנהל התכנון רמ"י
●●●●○		גמישות לבחינה של מקרים ספציפיים המתאימים לכך.	רמ"י + משרד החקלאות
תוספת נחלות למושבים בתחום היישוב	מתאפשר במקרים מיוחדים של פיצול והכפלת נחלות	מורכב תכנונית קשיים ביישום	מנהל התכנון
●●●●○		יצירת מסגרת אחידה ארצית שתאפשר הקמת שלוש יח"ד (ועוד יח"ד קטנה) בכל נחלה ופיצול של שתיים מתוכן בהליך פשוט בסמכות ועדה מקומית.	מנהל התכנון
תוספת יח"ד במגרשי מגורים קיימים גדולים במושב ובקהילתי	מחייב שינוי תב"ע. נספר בלוח 2	לאפשר היכן שניתן ציפוף במגרש המגורים ע"י בניה של יח"ד נוספות, בלי שינוי מאפייני הבינוי הנחיות רמ"י ליישום ההחלטה	מנהל התכנון רמ"י
●●●●○		תושבים מעדיפים מגרשים מפולסים. היעדר רגולציה בנושא זה. הנחיות משב"ש ומשרד התחבורה	מנהל התכנון משב"ש משרד התחבורה
פיתוח ובינוי שכונות מגורים המשתלבות בטופוגרפיה, בנוף וב"רוח המקום"	תואם משטר הנחלות. פוגע בשוויון בין חברי האגש"ח.	'חינוך' והסברה. רגולציה תכנונית שתיישם התאמה לנוף ולטופוגרפיה. שינוי הנחיות משב"ש ומשרד התחבורה. קביעת הנחיות מתאימות לפיתוח יישוב כפרי.	מנהל התכנון משב"ש משרד התחבורה
●●●●○		לא תואם משטר הנחלות. פוגע בשוויון בין חברי האגש"ח.	מנהל התכנון ציבור
תכנון מגורים וצרכים אחרים במרכז המושב גם ע"ח נחלות – חלקות א'.	פיצוי לבעל הנחלה		מנהל התכנון רמ"י
●●●●○			

05



**עקרונות בינוי ופיתוח
היישוב הכפרי**



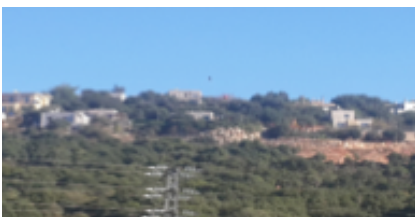
1. רקע

המרחב הכפרי־חקלאי־פיתוח מתווה את כלל שלד נוף הארץ ומהווה בסיס לקיימות סביבתית. היישוב הכפרי, כחלק ממרחב זה, שומר על זיקה לחקלאות ולשטחים הפתוחים הסובבים, המהווים מרכיב חיוני באורח חייו וזהותו. המרחב הבנוי של היישוב הכפרי, הנשען על "השלד הירוק"²¹, יוצר מרחב קהילתי־חברתי בעל היררכיה משתנה של שטחים פתוחים ציבוריים ופרטיים. מרחב זה מבטא את המעורבות הקהילתית, הסולידריות החברתית והשיתופיות עליהם מושתת היישוב. רשויות היוזמות תכנון ופיתוח שכונות מגורים חדשות אינן מבחינות בין פיתוח למגורים צמודי־קרקע ביישוב עירוני, סמי־עירוני או כפרי. מדיניות זו יוצרת אמנם וודאות תכנונית לגבי המוצר שיתקבל, אך אינה מתאימה ליישוב הכפרי ופוגעת במרקם הכפרי, בסביבה ובנוף. מדיניות זו גם מייקרת על פי רוב את עלות הפיתוח.²¹

פיתוח בר קיימא, (מקיים), של היישוב הכפרי מצריך התייחסות תכנונית לממשק המרחבי בין שטחו הבנוי של היישוב, ("המחנה"), לבין השטחים החקלאיים והפתוחים סביבו, כמו גם קיום זיקה ואחריות של היישוב ותושביו לשטחים החקלאיים והפתוחים באמצעות עיבוד חקלאי, פיתוח תיירות כפרית והקטנת טביעת הרגל הסביבתית של היישוב, כל אלה כבסיס להיבטי התכנון הפיזיו־נופי של היישוב.

מאפייני הבינוי והפיתוח של היישוב הכפרי באים לידי ביטוי ב־2 רמות תכנון:

- ברמה המרחבית־אזורית נדרשת הצטופפות בתוך מסגרת השטח הבנוי (הקו הכחול), וצמצום התפשטות היישוב הכפרי על חשבון שטחים פתוחים הסובבים. כמו כן, נדרשים קשר ויזואלי ורציפות פיזית בין שלד נוף היישוב לבין השטח הפתוח הסובב, כאשר היישוב ממלא בהקשר זה גם תפקיד בשירות הציבור הרחב והתיירות.
- ברמה הפנים יישובית נדרשות מגבלות הנוגעות להיקף ואופי הפיתוח והבינוי, כדוגמת צמצום השימוש בקירות תמך ובגדרות, סגנון הבנייה ועיצוב קו הממשק בין הבנוי לפתוח. לצד המגבלות, יש לפתח את השטחים הפתוחים ביישוב כמרחב נעים וידידותי באמצעות צל עצים ופרגולות, גינון, ספסלים, מקומות למפגש וכד'. זאת במטרה לשמר את תפקיד השטחים הציבוריים כמרחב קהילתי חברתי, לשמר את "רוח המקום" ולהשתלב בנוף ובסביבה הקיימת.



למעלה, השתלבות בטופוגרפיה של בתי היישוב יודפת; למטה, שכונת מגורים בעין חרוד איחוד

21

ראו טבלה השוואתית לפיתוח

שכונות מגורים



2. עקרונות מנחים כבסיס לתכנון מרכיבי הבינוי והפיתוח

- השתלבות במרחב הסובב, כדוגמת:
 - צמצום עבודות עפר בפיתוח היישוב
 - הימנעות ככל הניתן מקירות תמך, גדרות וקירות גבול באזורי ציבור ובשכונות מגורים
 - צמצום פגיעה נופית – צפיפות בינוי, קו רקיע, התאמה לטופוגרפיה, שימוש בחומרי גמר מתאימים
 - גינון בצמחיה מקומית
 - טשטוש קו המגע בין היישוב לסביבתו
 - פתיחות לסביבה – "חלונות נוף", יצירת מערכת שבילים המחברת את ה'שלב הירוק' עם השטחים הפתוחים והחקלאיים
 - דגשים בטיפול במרכיבים: כניסה ליישוב, מרכיבי ביטחון וגידור היקפי, לב היישוב.
- ניהול הממשק בין היישוב לסביבתו באופן הממזער פגיעה בשטחים הפתוחים והחקלאיים, לרבות:
 - ציפוף השטח הבנוי וצמצום התפשטות החוצה.
 - קביעת אזורי החיץ ואופיים בין שטחי העיבוד החקלאי לשימושי הקרקע הרגילים, תוך מתן קדימות, ככל הניתן, להמשך הפעילות החקלאית
 - התייחסות לממשק בין המגורים ושימושים רגילים אחרים לפעילות החקלאית, באופן המאפשר המשך קיום חקלאות ופעילות נלווית תוך צמצום מטרדים לתושבי היישוב – הנחיות לפעילות חקלאית, להקמת ותפעול מבנים לגידול בע"ח, לתנועת כלים חקלאיים, טיפול בשפכים וכד'.
 - תכנון מרכיבי ביטחון, גידור סובב ותאורה באזורים הגובלים בשטחים פתוחים וחקלאיים באופן שיצמצם פגיעה סביבתית.
 - תכנון תאורה באזורים הגובלים בשטחים פתוחים וחקלאיים כלפי פנים היישוב באופן שיצמצם זיהום אור.
 - מניעת פגיעה בשטח הפתוח בעת עבודות פיתוח ושיקום נופי בתום העבודות, טיפול בצמחייה פולשת, וצמצום התפשטות צמיחה פולשת אל הטבע.
- יישום עקרונות קיימות, לרבות²²:
 - מתן עדיפות לשימוש בצמחייה מקומית המתאימה לתנאי המקום והסביבה בשטחים הפתוחים בתחום התכנית.

22

דוגמת הנחיות מפורטות לפיתוח על בסיס עקרונות קיימות ראו מדריך להטמעת עקרונות הקיימות בתכנון יישובי משגב



- ניקוז וניהול נגר עילי, חלחול וניקוז טבעי. שמירה על ערוצי ניקוז טבעיים, צמצום מירבי של מובילי ניקוז סגורים ותת־קרקעיים.
- תשתיות הנדסיות "ירוקות": אנרגיה ירוקה, השקיית גינן במים מושבים, מיחזור, קומפוסטציה, תאורה יעילה, חסכנית. צמצום זיהום אור.
- שמירת זיקה בין אזורי מגורים ללב היישוב.
- שמירת "רוח המקום", "שפה אדריכלית" מקומית ומאפיינים ייחודיים, לרבות:
 - טיפוח ושמירת רצף השלד הירוק – מרחב קהילתי חברתי, טיפוח ושמירת רציפות המרחב הפתוח, שבילי הולכי רגל, אופניים ורכב תפעולי חשמלי, מיתון וצמצום תנועת רכב בתוך היישוב.
 - יצירת מרחבים למפגשים אקראיים ברמות שונות ומפגשים פורמליים – מרחב ציבורי המאפשר התכנסות כלל היישוב (מדשאה, רחבה).
 - אפיון הרחוב הכפרי (על פי טיפוס היישוב – מושב, קיבוץ, יישוב קהילתי): גינן, הצללה, מיתון תנועה, עדיפות להולכי רגל, אופניים, רכב תפעולי, הסדרת חנייה, שפה עיצובית, ניקוז, גדרות, אשפה ומחזור, תאורה.
 - שילוב מרחבים פתוחים באזורים הבנויים.
 - פיתוח ושימור מוקדי/נכסי מורשת, Landmarks, שדרות וקבוצות עצים.
 - יצירת שפה אדריכלית משותפת למבנים ולרחובות (לפי אזורים ושכונות) ומותאמת למקום, לרבות צניעות בינוי.



שכונת מגורים צמודת טופוגרפיה



3. הנחיות מרכזיות לבינוי ופיתוח היישוב הכפרי

הנחיות בסיסיות

- תכנון²³ קומפקטי לצמצום "טביעת הרגל" המרחבית של היישוב. חריגה מתחום המחנה תתאפשר רק לאחר הוכחת מיצוי חלופות בתחום השטח הבנוי.
- התכנון יותאם לטופוגרפיה, תוך צמצום עבודות עפר והימנעות ככל הניתן משימוש בקירות תמך וגדרות.
- מניעת פגיעה בערכי נוף, טבע, עצים, ומורשת – שימור שטחים ומבנים בעלי ערכים ייחודיים, עדיפות לפיתוח ושיקום שטחים מופרים.
- תכנון מערכת התנועה תוך מתן העדפה לתנועת הולכי רגל, אופניים ורכב תפעולי על פני המכונית.
- מתן הנחיות לניהול הממשק בין פעילות חקלאית לשימושים רגישים תוך מתן קדימות ככל הניתן לפעילות חקלאית.
- קביעת אזורי החיץ ואופיים בין שטחי העיבוד החקלאי לשימושי הקרקע הרגישים, תוך מתן קדימות ככל הניתן להמשך הפעילות החקלאית
- יצירת מערכת שבילים ומרחבים המחברת את ה'שלד הירוק' עם השטחים הפתוחים והחקלאיים

הנחיות מומלצות

- עידוד הליכה רגלית באמצעות יצירה ו/או שימור רציפות "שלד ירוק" הכולל צמחיה ואלמנטים להצללה לכל אורכו, נקודות מפגש קהילתיות, גינון בצמחיה מקומית ועוד.
- תכנון חללים חברתיים-קהילתיים, על פי הגדרת "חתך רחוב כפרי" ראו הרחבה פ
- פיתוח מקיים:
- הימנעות מעבודות חציבה ומילוי וחובת דירוג מגרשים ורחובות
- מניעת זיהום אור
- שיקום נופי ומניעת מפגעים בתחום היישוב ובשטח הפתוח
- תכנית לניהול ושימור הנגר העילי באמצעות תשתיות טבעיות
- עידוד הטמעת תשתיות אנרגיה "ירוקה" וסולארית, מיחזור במבנים וברחובות
- עידוד תכנון אקלימי
- הנחיות לפיתוח תשתיות מוצנעות ותואמות מרחב כפרי



"שלד ירוק", תאורה מינימלית, גינון ללא גדרות

23

להרחבה והנחיות לתכנון ופיתוח ראו מדריך להטמעת עקרונות הקיימות בתכנון יישובי משגב פ



4. נושאים להתייחסות לבינוי ופיתוח היישוב הכפרי

נושא

נקודות להתייחסות

<ul style="list-style-type: none"> ✓ בחינת מאפייני "רוח המקום" – מרקמים, מתחמים, נוף, צמחייה, מורשת ומבנים לשימור, שטחי ומבני חקלאות ושטחים פתוחים טובים ✓ קביעת הוראות לשמירת הנוף והאופי הכפרי והמקומי ולהשתלבות היישוב בסביבתו מבחינה נופית, נגישות לשטחים הפתוחים והחקלאיים לאתרי ביקור וטיול. ✓ הגדרת כללים לבנייה משתלבת בטופוגרפיה, סביבה, נוף לרבות יצירת מבטים רחוקים ופתוחים ומניעת מחסומים ויזואליים של גדרות, קירות וכדו'. ✓ השתלבות בטופוגרפיה וצמצום עבודות עפר בפיתוח היישוב <p>ראו הרחבה 📖</p>	<p>הכנת פרוגרמה 'מרחבית' (נופית סביבתית)</p>
<ul style="list-style-type: none"> ✓ הימנעות מהתפשטות לשטח הפתוח. חריגה מתחום המחנה תתאפשר רק לאחר מיצוי חלופות בתחום השטח הבנוי <p>ראו הרחבה 📖</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ חיבור אזורי מגורים חדשים ללב היישוב. 	<p>קומפקטיות וצמצום "טביעת הרגל" האקולוגית</p>
<ul style="list-style-type: none"> ✓ תכנון מרחב חיצוני המאפשר התכנסות כלל היישוב ✓ תכנון הרחובות במאפייני "חתך רחוב כפרי". <p>ראו הרחבה 📖</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ על הבינוי להשתלב בשטחים הציבוריים הפתוחים ובשלד הירוק. 	<p>תכנון מרחב חברתיים-קהילתיים</p>
<ul style="list-style-type: none"> ✓ רצף ושלד פתוח בין מוקד לב היישוב דרך מתחמי בינוי ושכונות מגורים אל שטח פתוח טוב. <p>ראו הרחבה 📖</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ תכנון המאפשר הזדמנויות מרחביות למפגש חברתי וקהילתי. ✓ תכנון – צירי הליכה מחברים לשטח הפתוח, למוקדי ביקור ואתרי טיול 	<p>רציפות "שלד ירוק"</p>
<p>ראו את טבלת הנושאים להתייחסות למגורים 📖</p>	<p>"רוח המקום" (במידת הצורך בשילוב עם סקר לשימור)</p>



<p>הוראות בנושאי סביבה בהיבטים הבאים, לרבות:</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ צמצום עבודות עפר וחציבה – חיוב דירוג מגרשים ורחובות ומניעת קירות וגדרות גבוהים ✓ התחשבות בערכי נוף, טבע, עצים, ומורשת ✓ שיקום ומניעת מפגעים לשטח הפתוח בעת עבודות הפיתוח וההקמה, והבטחת ביצוע שיקום נופי בתום העבודות ✓ תכנון מקיים – עידוד הטמעת תשתיות אנרגיה "ירוקה", מיחזור ואצירת פסולת ביתית וחקלאית, עידוד תכנון אקלימי, פיתוח תשתיות מוצנעות ותואמות מרחב כפרי ✓ ניהול ושמירה על נגר עילי, ניקוז בזרימה מעל לקרקע, שמירה על ערוצי ניקוז טבעיים ✓ עדיפות לשימוש בצמחייה מקומית המתאימה לתנאי המקום והסביבה בשטחים הפתוחים בתחום התכנית, צמצום התפשטות צמיחה פולשת מאזור הבינוי אל הטבע. מניעת זיהום אור 	<p>נספח מנחה הכולל הוראות להיבטי קיימות וממשק עם השטח הפתוח, בשילוב עם נספח מנחה לתשתיות</p>
<p>הנחיות לשימור וטיפול פעילות חקלאית בתוך היישוב ובסביבתו הנחיות למזעור מטרדים מפעילות חקלאית לשימושי קרקע רגישים (ריחות, ריסוס, רעש, שפכים, תנועת כלים חקלאיים, שינוע תוצרת חקלאית וכד')</p>	<p>הנחיות לממשק עם הפעילות החקלאית</p>
<p>ההנחיות יתייחסו לכל הפחות לנושאים הבאים:</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ קביעת מפלס הכניסה מהכביש. ✓ הנמכה וצמצום היקף קירות תמך ✓ הימנעות מגידור ככל שניתן. עדיפות לגדרות צמחיות על פני קירות וחומות. ✓ הנחיות לפיתוח שצ"פים אקסטנסיביים ואינטנסיביים, תוך הגדרתם בתשריט ובהתייחס להשלכות תחזוקתם ✓ מניעת זיהום אור באמצעות הקטנת רמת התאורה, והגדלת המרחק בין העמודים. ✓ בניה תואמת טופוגרפיה קיימת במגרש, כולל בניה במפלסים. ✓ שיקול דעת לגבי גודל יחידות המגורים, טיפוסי הבינוי ✓ התאמה להנחיות המרחביות של הועדה המקומית ✓ קביעת מנגנוני גמישות שיאפשרו שינויים טכנולוגיים, למשל, במערכות מים ואנרגיה 	<p>תקנון התב"ע כולל הנחיות בינוי</p>

נספחים

-
1. מסמכי רקע ופרוגרמות לתכנון | 2. טבלה השוואתית לפיתוח שכונות מגורים
 3. סוגי היישובים הכפריים הכלולים במסמך

1. מסמכי רקע ופרוגרמות לתכנון

פרוגרמות בסיס ותכניות אב בנושאי: קהילה, חברה,

אוכלוסייה, תעסוקה, כלכלה

מטרת מסמכי הרקע, תכניות האב והפרוגרמות, ליצור בסיס מוסכם ומתואם ולהביא לכך שהתכנית תתייחס לעקרונות הרעיוניים, ותתאים לשינויים המתרחשים במרחב, בקהילה וביישוב, ותיצור גמישות ואפשרות לתת מענה משתנה לשינויים אלה. ולהשלמת מסמך זה מוצע שייערכו כללים והנחיות לעריכת פרוגרמות ותכניות אב יישוביות לנושאי קהילה, חברה, אוכלוסייה, תעסוקה וכלכלה. ראוי שאלה יישענו ככל האפשר, וייגזרו מתוך תכניות למרחב התכנון כולו, ברמת המועצה האזורית, (למשל במסגרת תכנית כוללנית) או במקבצים יישוביים.

למרות שפרוגרמות אלה עלולות לסרב ולעכב את תחילת תהליך התכנון, הן נראות לנו חיוניות לביסוס התהליך כולו. בראייה כוללת ורחבה, הן אף עשויות לקצר את המשך מהלך התכנון ולחסוך שלבים של חיפוש ובחינת חלופות בנושאים שיוכרעו בשלב גיבוש תכנית המתאר או התכנית הכוללנית. בעת תכנון היישוב הכפרי, יש להפעיל שיקול דעת אילו מהפרוגרמות המוצעות חשוב להכין, כשכל אחת מהן תהווה בסיס ורשימת נושאים להתייחסות לתכנון המוצע.

פרוגרמה קהילתית חברתית

נדבך מרכזי בתכנון היישוב הכפרי הם הקהילה, מאפייניה הייחודיים (ומאפייני היישוב), "רוח המקום" (קהילה וחברה), מידת ההומוגניות, גודל קהילה רצוי/חזוי, וקצב הגידול הרצוי. בבדיקה יש לשים דגש על בניית קהילה רב־דורית וקליטת בני המקום.

פרוגרמת האוכלוסייה והמגורים

תכלול ניתוח של המצב הקיים, וחלופות תרחישים ל־10, 20 ו־30 שנה. פרוגרמה זו תשפיע על נושאי תכנון מרכזיים ובהם התאמת צרכי המגורים וסוגי המגורים הקיימים והנדרשים בטווחי הזמן השונים, דרישות מינימום לפי סוגי מגורים ביישוב, התאמת צרכי הציבור והתעסוקה, והתאמת מערכות התשתית והתנועה.

הפרוגרמה לתעסוקה וכלכלה

תכלול טיפול בתעסוקה חקלאית, תומכת חקלאות ותיירות כפרית בנושאים בעלי חשיבות משמעותית ביישוב ותכוון למימוש אחריות וקשר לשטחי חקלאות ושטחים פתוחים סובבים, וכן לעיסוק בחקלאות בתוך היישוב ובסמוך אליו. בכלל זה גם חקלאות "בוטיק" וחקלאות

שיתופית-קהילתית. כמו כן היא תקבע דרישות מינימום לשטחי תעסוקה ומסחר בתחום היישוב, וביישובים הרלוונטיים – פרוגרמה לפיתוח תיירותי.

פרוגרמה מרחבית (נופית סביבתית)

בשילוב עם סקר מקדים לשימור, תבחן את מאפייני "רוח המקום" הפיזי – מרקמים, מתחמים, נוף, צמחייה, מורשת ומבנים לשימור, בחירת המרכיבים שייכללו בתכנון, דרכי מימוש אחריות לשטחי החקלאות ושטחים פתוחים סובבים, השתלבות היישוב בסביבתו. סביבה, קיימות – כללים לבנייה משתלבת בטופוגרפיה, סביבה, נוף. לפי העניין – המלצות למימוש סמכות מוניציפאלית בתחום השיפוט המקומי. פרוגרמה זו תגדיר גם את גודלו הפיסי של היישוב, "טביעת הרגל" ותבדוק אפשרויות לפיתוח, ככל הניתן, בתחום השטח המיועד לבינוי ("מחנה") והנחיות לבינוי שכונות מגורים חדשות.

פרוגרמה לצרכי ציבור

תקבע את צרכי הקרקע והמבנים בהתאמה לגודל האוכלוסייה בטווחי הזמן השונים, לאור דרישות מינימום "תקניות" של שטח לצרכי ציבור, ומול בחינת המצאי הקיים והתאמתו לצרכים, שימושים חדשים בשטחי ציבור ומבני ציבור, הנחיות וחלופות לעירוב שימושים וכן בחינת מענה לצרכים במסגרת אזורית, (שירותים שניתן לקבל ושירותים שניתן לספק).

פרוגרמה להתחדשות כפרית:

איתור מרכיבים ומתחמים להתחדשות כפרית (עדיפות בלב היישוב), בחינת אפשרויות ערוב שימושים, מגורים מסוגים שונים וברמות צפיפות שונות, עירוב מגורים, ציבור, תעסוקה ומסחר כפרי (בהתאמה ל "רוח המקום").

פרוגרמה לתנועה, נספח תנועה וחנייה ו"שלד ירוק":

ניתוח מערכת התנועה ביישוב, (הולכי רגל, אופניים, רכב תפעולי, רכב פרטי, תחבורה ציבורית, צרכי תנועה אחרים). שילוב עם השלד הירוק של היישוב, דגש ככל הניתן על תנועת הולכי רגל וכלי רכב תפעוליים/חשמליים "רכים". בחינת התאמה לאזורים שונים ביישוב (ורמות מינוע שונות).

2. טבלה השוואתית לפיתוח שכונות מגורים

הנושא	פיתוח סטנדרטי	פיתוח כפרי	הערות
פיתוח מגרשי המגורים	"פלטות". כל המגרש במפלס אחד. מחייב קירות תומכים רבים. קירות תומכים מחייבים גם הרבה מאד גדרות.	קביעת מפלס הכניסה מהכביש. אפשר לקבוע מראש מגרשים בהם הפיתוח חייב להיות בכמה מפלסים. מתן גמישות לדייר בתכנון המגרש, כולל במפלסים שונים.	בפיתוח סטנדרטי, הכל ברור יותר ומוכתב. ניתן לבצע פיתוח מרוכז של הקרקע גם במגרשים וגם קירות
התאמה לטופוגרפיה קיימת	התחשבות מוגבלת בטופוגרפיה. ניסיון לאיזון בין חפירה למילוי	בניה תואמת טופוגרפיה. מעט ע"ע במגרש	אפשרות בפיתוח כפרי להגביל כמותית את היקף ע"ע המותר במגרש.
קירות תומכים לכביש ובחלק האחורי של המגרש	ידועים ומתוכננים מראש	בחזית הכביש יש לצמצם למינימום הכרחי. הנחיה שמאפשרת קירות תומכים רק היכן שהכרחי. במידה ובחלק האחורי המגרש צמוד לשטח פתוח, לא ניתן לבנות קיר.	בתכנון הסטנדרטי הכל ידוע ומתוכנן מראש.
קירות תומכים בין מגרשים	ידועים ומתוכננים מראש	יש להימנע ובמידה ונדרש יבוצע בתאום בין השכנים	
גדרות בשכונה	גידור בגבולות המגרש, לכביש, בין השכנים ובחלק האחורי. כולל קירות בנויים. בהתאם לגובה הקירות גם גדרות	צמצום גדרות עד כמה שניתן. עדיפות לגדרות צמחיות ולא קירות או חומות.	קביעה בהחלטות כולל בתכנון ו/או בהנחיות מרחביות – על צמצום ואיסור של חומות וקירות גבוהים
דרכים פנימיות	כבישים לפי סטנדרט ברוחב שלא יפחת מ־12 מ'	דרכים ברוחב משתנה, גם 6-8-10 מ', בהתאם למס' יח"ד המשורתים על ידי הדרך. מתן אפשרות לשבילים רחבים שמאפשרים גם כניסת רכב מוגבלת, לדיירי ברחוב	
פיתוח הכבישים	תכנון ופיתוח הכביש לכל רוחבו 12 – 14 מ' כולל 2 מדרכות, חניה, מיסעה, נטיעות, תאורת רחוב	פיתוח רק חלק מזכות הדרך המאושרת. למשל, מדרכה רק בצד אחד.	אפשר להחליט על פיתוח אינטנסיבי בקטע כביש ראשי באזור המגורים, אך להמנע במקטעים אחרים וכך גם לגבי הכבישים הפנימיים.

הנושא	פיתוח סטנדרטי	פיתוח כפרי	הערות
חניות לרכב בכביש	מתוכנן, כולל מפרצי החניה	אין חניות מסודרות, ניתן להחנות לאורך הכביש על המיסעה והשוליים.	
חניות לרכב לדיירי השכונה	2-3 חניות בתוך מגרשי המגורים. חניית אורחים בכבישים	חלק מהחניות במגרשי המגורים, חלקן בתחום השכונה במקבצי חניה בשולי השכונה ובחלקם אף רחוק יותר.	
ניקוז הכבישים	מתוכנן תת קרקעי בדומה לעיר. בעומק 1.5-2.5 מ' מתחת לכביש, שוחות וצנרת בקוטר 60 סמ'.	אין ניקוז תת קרקעי, יש מעבירי מים וטיפול בנגר לכיוון שצ"פים ומחוץ לשכונה.	הניקוז התת קרקעי הנו מערכת מאד יקרה.
פיתוח השטחים הציבוריים – שצ"פ, שבילים, נטיעות וצמחיה	אינטנסיבי ובהתאם לתקן	מצומצם. ללא פיתוח השצ"פים בין שורות המגרשים. השצ"פ משמש לקליטה והשהיית נגר	חלק גדול מהשצ"פ לא יפותח ופיתוחו ותחזוקתו יהיו באחריות הדיירים השכנים לשצ"פ.
תאורת רחוב בכבישים ובשבילים	סטנדרטי ומחויבות לרמת תאורה גבוהה ואחידה בכבישים ובשבילים. לכן עמודים גבוהים 5-6-7 מ'. הרבה עמודי תאורה. לאורך הכבישים כל 20 מ' ולאורך השבילים כל 15 מ'.	צמצום רמת התאורה. מרחק גדול יותר בין העמודים.	המשמעות היא שלא כל השטח מואר באופן אחיד, יש גם אזורים מעט חשוכים יותר.
דגמי המגורים בשכונה	אין מגבלה. לרוב בשיטת "בנה ביתך" בהתאם לזכויות הבניה המותרות. הבניה בהתאמה לפיתוח המגרש וסביבתו	בניה תואמת טופוגרפיה הקיימת במגרש, כולל בניה במפלסים.	

הנושא	פיתוח סטנדרטי	פיתוח כפרי	הערות
גודל יחידות המגורים	גדולות בד"כ ומנצלות מירב זכויות הבניה במגרש	לשיקול דעת	
"שפה אדריכלית" דומה בכל השכונה	אין אחידות	לשיקול דעת	
מחיר פיתוח למגרש מגורים	גבוה יחסית	נמוך יחסית בשל חסכון גדול בעבודות עפר, קירות תומכים וגדרות וכן בתשתיות כבישים, ניקוז, תאורה	



התאמה לטופוגרפיה – מימין – "שיטת הפלטות" – יישור משטחים מפולסים לכל יח"ד. משמאל, התאמה לטופוגרפיה בקיבוץ וותיק

3. סוגי היישובים הכפריים הכלולים במסמך

מושב (מושב עובדים, כפר שיתופי)

יישוב כפרי על בסיס אגודה כלכלית שיתופית של תושבים-חברים בעלי זכויות בנחלות. עיקר הקרקע בבעלות המדינה, מוקצית לאגודה החקלאית השיתופית למגורים ולעיבוד חקלאי. משקי בית משפחתיים מהווים יחידה כלכלית עצמאית. לכל משק בית משויכת "נחלה" המחולקת בד"כ לחלקה א' הכוללת בתוכה חלקת מגורים וחלקה חקלאית, וחלקה ב' חקלאית. ברוב המושבים קיימת גם חלקה ג' משותפת המעובדת בד"כ באחריות האגודה השיתופית. במרבית המושבים קיימים גם מגרשים של "משקי עזר" ו"בעלי מקצוע" וכן מגרשי מגורים בשכונות "הרחבה" או ביחידות מגורים בתוך הנחלות בהם מתגוררים תושבים שאינם חברים באגודה השיתופית.

קיימים מושבים בעלי צביון חרדי או דתי. לאגודה הסמכות לקיים ועדת קבלה לקביעת זהות המתקבל לחברות, רכישת נחלה, או זכות מגורים ו/או רכישת מגרש/בית. מושבי מחוזות המרכז ויישובים שיישמו את מכסת יחידות הדיור על פי תמ"א 35 אסורה עליהם קיום ועדת קבלה וסינון מועמדים.

החלטות האגודה מתקבלות על ידי אספה כללית, הנהלה, או וועדות הפועלות מטעם האספה הכללית.

המושב מורכב מאזור בנוי המכיל בתוכו את חלקות א' (חלקת מגורים וחלקה חקלאית), ובדרך כלל חלקות ב' הנן ברצף לחלקות א', ריכוזי מגורים צמודי קרקע של תושבים ("הרחבות"), מתחם אחד או יותר, על פי רוב במרכז היישוב, המיועד/ים לצרכי ציבור – בנייני ציבור ושטחים פתוחים.

ברוב המושבים אין אזור מרוכז המיועד לתעסוקה, מבני משק או תעשייה.

כפר שיתופי הוא צורת התיישבות דומה בעיקרה למושב, אולם מבוססת על רכוש פרטי, ושיתוף בעיקר בהספקה, שיווק ואחזקה של מוסדות הכפר. הכפרים השיתופיים מאוגדים במסגרת 'האיחוד החקלאי'.

תמורות

- ירידה ביכולת להתפרנס מעיסוק בחקלאות במסגרת המשק המשפחתי הבודד.
- הזנחת שטחים חקלאיים בחלקות א' בתוך שטח ה"מחנה".
- ריכוז העיבוד החקלאי של מרבית הנחלות בידי מיעוט חברים/תאגיד העוסקים בחקלאות.
- הוספת שימושים לא חקלאיים (פל"ח) בחלקות א'.
- הצטרפות אוכלוסייה חדשה למושב ב"הרחבות קהילתיות", המנותקות פיסית מהנחלות, וביחידות מגורים נוספות בנחלות.
- קיומן של שתי קהילות לפחות – למשל קהילת תושבי ההרחבה שאיננה חברה באגודה השיתופית.
- קיימת "החייאה" של פעילות קהילתית במושב, ע"י האוכלוסייה המצטרפת. קיום פעילות משותפת בחגים, חוגים, תנועת נוער וכו'.
- במקביל להמשך פעילות האגודה החקלאית השיתופית, הקמת וועדים מקומיים הנבחרים ע"י כלל האוכלוסייה של תושבי המושב. כשלעתים קיימים ניגודי עניינים אימננטיים בין הוועדים.
- שימושים חדשים במבנים בלב המושב, רובם ב"שימוש חורג" בגלל אי התאמה לייעוד הקרקע בתב"ע.
- עלייה משמעותית בערכי הקרקע במושבים במחוזות המרכז
- עיקר במרכז הארץ, מתרחשים תהליכי "ג'נטריפיקציה" באמצעות רכישת נחלות במושבים, ע"י אוכלוסייה בעלת אמצעים כלכליים גבוהים. לעתים – תוך ניתוק מקשר ואחריות לחקלאות ולקהילה.

נושאים להתייחסות ומרכיבי תמונת עתיד

- מימוש אחריות האגודה החקלאית לעיבוד החלקות החקלאיות בתוך ה"מחנה" שאינן מעובדות.
- פריסה מרחבית גדולה מקשה על גיבוש קהילתיות. חלקות א' החקלאיות קוטעות רציפות בינוי ("חתך רחוב כפרי"). הפריסה יוצרת תלות ברכב לתנועה פנימית במושב.
- מתחים בין קבוצות אוכלוסייה, (בעלי נחלות ותושבי ה"הרחבות"), סביב הפעילות החקלאית והלא-חקלאית בתחום הנחלות.
- האם נכון ומתאים להוסיף נחלות? מהו המפתח הכמותי? יחסי גומלין עם הנוף והסביבה.
- "שלד ירוק" והתאמת מודל תנועה וחניה. רכב תפעולי. היערכות לרכב שיתופי, רכב אוטונומי.
- מורשת ושימור, השפעה ותיאום עם פיתוח חדש.

התחדשות כפרית

- כמות ומגוון מגורים ומקומם: בריכוזים ("הרחבות"), בלב המושב, בנחלות.
- התחדשות המרחב הציבורי – שימוש חדש בשטחים פנויים, במבנים שאינם משמשים עוד בייעודם המקורי, הכנסת תעסוקה ומסחר, מגורים, עירוב שימושים, שירותים לסביבה.
- בחינת היקף התעסוקה הנדרש ומיקומה (נחלות, לב היישוב, ריכוזים אחרים).

קיבוץ ומושב שיתופי

צורת יישוב יחודית בעולם נוצרה בראשית המאה ה־20, יישוב כפרי המבוסס על חברה שיתופית, בעלות משותפת על קניין ושותפות בתחומי ייצור, (בד"כ חקלאות ותעשייה), צריכה וחינוך.

תכנון הקיבוץ מבוסס על יישוב אוטונומי המקיים בעצמו את כל צרכי קהילתו לרבות אמצעי ייצור ותעסוקה, חינוך, מגורים, תרבות וכו', והוא בעל מאפיינים ייחודיים התואמים את אורחות חייו.

בשנות ההתיישבות והקמת המדינה שימשו הקיבוצים מכשיר מרכזי למימוש הציונות. עם השנים, חלקה של האוכלוסייה הקיבוצית באוכלוסייה הכללית בישראל הלך וירד מכ־8% בשנת 1948, לפחות מ־2%.

בשלהי המאה העשרים עברו הקיבוצים משבר שהביא לשינוי מהותי באופיים של רבים מהם. לצד מודל הקיבוץ ה"שיתופי" (כיום כ־20% מהקיבוצים), שבו ניתן שכר שווה לכל החברים, נוצר מודל הקיבוץ ה"מתחדש" או ה"מופרט", בו מתקיים שכר דיפרנציאלי, כמקובל בשוק העבודה הכללי. בשני המודלים, הבעלות על אמצעי הייצור של הקיבוץ/האגודה נותרה משותפת.

מושב שיתופי הוא צורת יישוב המשלבת בין קיבוץ למושב עובדים. הוא מקיים שיתוף כלכלי באמצעי הייצור, אך בתחום הצריכה, משק הבית המשפחתי הוא יחידה כלכלית אוטונומית.

כיום, אין למעשה הבדל מהותי בין המושב השיתופי לבין הקיבוץ המתחדש בתחום הכלכלי. קיימים קיבוצים ומושבים שיתופיים בעלי אורח חיים מיוחד כגון קיבוצים דתיים, מסורתיים וכדו'. לאגודה סמכות למיין את מי שיתקבל לחברות, או יורשה להתגורר ו/או לרכוש מגרש/בית. החלטות האגודה מתקבלות על ידי אספה כללית, הנהלה, או וועדות הפועלות מטעם האספה הכללית.

תמורות

- שינויים באורחות החיים, תהליכי הפרטה וסגרגציה המכרסמים בשיתופיות ובקהילתיות.
- הטרוגניות חברתית, אוכלוסייה שאינה חברה באגודה השיתופית, סוגים שונים של חברות באגודה.
- שינויים בתעסוקה, יוממות – יציאת חברים ותושבים לעבודה מחוץ לקיבוץ, כניסת עובדים מחוץ לקיבוץ לעבודה במפעלי וענפי הקיבוץ. סוגי תעסוקה חדשים.
- שינויים בשירותי הציבור והקהילה – קבלת ואספקת שירותים ליישובים שכנים/אזור/עיר סמוכה.
- ירידה משמעותית באחוזי העוסקים בחקלאות.
- עליה במינוע ובמספר כלי הרכב פרטי.
- עליה בגודל יח"ד ותכולתה. שיוך מגרש/יחידת מגורים למשפחה. ניהול כלכלי עצמאי של התא המשפחתי.
- שינויים באפיון האדריכלי של בתי המגורים ("בתי מידות").

נושאים להתייחסות ומרכיבי תמונת עתיד

- "חיבור" הרחבות קהילתיות הקיימות בחלק מהקיבוצים. חלקן מנותקות פיסית מאזורי המגורים של חברי הקיבוץ.
- תכנון ביחסי גומלין עם הנוף והסביבה.
- פיתוח וחיזוק "השלד הירוק".
- התאמת מודל תנועה וחניה. רכב תפעולי. היערכות לרכב שיתופי, רכב אוטונומי.
- מורשת ושימור, השפעה ותיאום עם פיתוח חדש.

התחדשות כפרית

- שאלת כמות ומגוון המגורים ומקומם של סוגי המגורים (לא רק יח"ד קטנות).
- התחדשות המרחב הציבורי – שימוש חדש בשטחים פנויים, מבנים שאינם משמשים לייעודם, הכנסת תעסוקה ומסחר, מגורים, עירוב שימושים. שירותיות לסביבה.
- שינויים בתעסוקה – עבודת חברים ותושבים מחוץ לקיבוץ

יישוב קהילתי

צורת התיישבות המבוססת על לכידות ושיתוף חברתי-קהילתי של משפחות/משקי בית, המנהלים את חייהם בנפרד, אך מקיימים זיקה ומחויבות קהילתית, (כגון אירועים, חגים, פעילות נוער). אין שיתוף כלכלי, אין משבצת חקלאית ובד"כ אין תעסוקה בתחומי היישוב. במרבית היישובים הקהילתיים התושבים חברים באגודה שיתופית. מזכירות האגודה משמשת כוועד מקומי המנהל את היישוב במסגרת המועצה האזורית.

הקמת יישוב קהילתי נקבעה במרבית המקרים ע"י גופים ורשויות ממלכתיות וממשלתיות כדי למלא תפקיד גיאופוליטי. חלק מהיישובים מבוסס על חזון משותף שממנו נגזר אופי היישוב ויחסי הפרט והקהילה בו. בין סוגי היישובים הקהילתיים ניתן למצוא יישובים בעלי אופי חרדי, דתי, פלורליסטי, (יישוב מעורב בו מתגוררים דתיים וחילוניים), סביבתי/אקולוגי ועוד. על מנת לרכוש קרקע/בית ביישוב קהילתי, על המשפחה לעבור וועדת קליטה, הקובעת את התאמתם למרקם החברתי של היישוב.

ליישוב הקהילתי אין הגדרה על פי מועצת מקרקעי ישראל, אך מתקיימת לגביו מגבלה של קריטריונים לקליטת מתיישבים במספר מכסימלי של בתי מגורים ביישוב. אכלוס תושבים מעבר למגבלת כמות יח"ד ייעשה בדרך של מכרז, או בדרך של הרשמה והגרלה, כלומר, מעבר לכמות משקי בית שנקבעה בהחלטות רמ"י, הקהילה מאבדת יכולתה לקבוע מי יהיו חבריה.

החלטות ביישובים קהילתיים, בדומה למושבים וקיבוצים, מתקבלות בד"כ על ידי אספה כללית או ועדות וולונטריות הפועלות מטעם האספה הכללית (בניגוד ליישובים עירוניים בהם ההחלטות מתקבלות על ידי נבחר ציבור).

יישוב קהילתי אינו קשור בקשר קנייני למשבצת קרקע חקלאית, ולכן מתעוררת שאלה באשר להגדרתו כ"יישוב כפרי" ובמה הוא שונה מיישוב עירוני המוקף בשטח פתוח. האם רק בגודלו?

תמורות

- רוב היישובים הוקמו בתקופה קצרה יחסית ואוכלסו באוכלוסייה הומוגנית (גיל, אורחות חיים, תעסוקה), כתוצאה מכך כיום רבים מהם אינם מאוזנים דמוגרפית.
- התרופפות בפעילות הקהילתית כתוצאה מתהליכי הזדקנות האוכלוסייה וירידה בכמות ילדים ונוער.
- יציאת אוכלוסייה מבוגרת ואי התאמת מגוון מגורים לקליטת אוכלוסייה צעירה וסוגי אוכלוסייה נוספים.
- כניסת תעסוקת חדשות לבתי המגורים ("עבודה מהבית").

נושאים להתייחסות ומרכיבי תמונת עתיד

- הגדרה מחדש של מאפיינים/חזון משותף המשפיע על אופי היישוב וחיי הקהילה.
- יצירת אפשרויות קליטה והרחבת הקהילה וקביעת שלבי איכלוס לצורך איזון דמוגרפי.
- תכנון ביחסי גומלין עם הנוף והסביבה.
- "שלד ירוק" והתאמת מודל תנועה וחניה.
- מיתון תנועה וצמצום השפעת המכונית. רכב תפעולי. היערכות לרכב שיתופי, רכב אוטונומי.

התחדשות כפרית

- מענה למגוון צרכי מגורים עבור קבוצות גיל כגון צעירים, גיל שלישי וכו'.
- פיתוח תעסוקה ביישוב (צמצום היוממות).
- בינוי, התחדשות והעשרה של המרחב הציבורי. שימוש בשטחים פנויים, מבנים שאינם משמשים לייעודם, הכנסת תעסוקה ומסחר, מגורים, עירוב שימושים. שירותים לסביבה.