

צפיפות המגורים בישוב הכפרי

לקראת דיון במנהל התכנון

המסמך הוכן ע"י הגורמים השונים העוסקים בהתיישבות הכפרית – משרד החקלאות ופיתוח הכפר – הרשות לתכנון, משרד הבינוי והשיכון – המינהל לענייני הכפר, מרכז המועצות האזוריות, המועצות האזוריות והתנועות המיישבות.

כללי

המגזר הכפרי מאופיין ברב גוניות רבה. רב גוניות זו מתבטאת כפי שציינו לעיל גם בצורות התיישבות – מושב, קיבוץ, ישוב קהילתי, מרכזים אזוריים, וכן בפיזור גאוגרפי רב. הקיבוץ והמושב הן צורות התיישבות ייחודיות בעולם כולו בנות יותר מ-100 שנה עם מאפיינים פסיים מובהקים, שאת רובם חשוב לשמור ולשמר. על כן תוספת פיתוח בניה לשימושים השונים, לרבות למגורים צריכה להתחשב במרקם הבנוי ובמרכיבי הקניין והקהילה. ישובים כפריים רבים צמודים למפת גבולות המדינה, וחלקם האחר המצוי כיום במרכז הארץ – היוו בשנים הראשונות להקמתם אזורי ספר.

הישובים הכפריים במועצות האזוריות הם קודם כל – קהילות ייחודיות. חשוב לבחון את סוג הקהילה וצרכי כל קהילה, לתפור לה את החליפה המתאימה בכל הפרמטרים, וגם במגורים. יש לדאוג שישובים וקהילות אלו יצמחו בקצב הגידול החזוי בתכנית האסטרטגית לדיון 2040 תוך שמירה על אופיין הייחודי, ולתכנן לתרחיש בו הישובים לכל הפחות יכפילו עצמם.

לגבי מאפיינים והמלצות תכנון המרחב הכפרי ויישוביו נערכו מספר מסמכים על ידי הגורמים הבאים: משרד החקלאות ופיתוח הכפר; מרכז המועצות האזוריות ולשכת התכנון - מחוז צפון. בנוסף מתקיימת עבודה נרחבת, ביוזמת ובמימון מנהל התכנון, האגף לתכנון מתארי, על התכניות הכוללניות למועצות אזוריות בכל רחבי הארץ. עבודות אלו בוחנות את המרכיבים הפיזיים של הישובים ותמונת העתיד שלהם.

מסמך עמדה זה, שהוכן כבסיס לדיון שיתקיים בנושא צפיפות במגזר הכפרי נועד להדגיש את הצורך באיבחון רב גוניות זו ולתת לה מענה – גם בהיבט צפיפות הבנייה.

בהקשר זה נחזור ונציין – הצורך בציפוף הבנייה גם בישובים הכפריים ברור לנו – הן בשל קצב גידול האוכלוסייה, המשימות הלאומיות, השימוש המיטבי בקרקע, אך לא פחות חשוב ואולי יותר – על מנת לשמר קליטה רב דורית בישובים ולאפשר במסגרת קליטה זו מגורים ברי – השגה.

הציפוף הינו חיוני, אולם יש לשמר את הישוב הכפרי בהיבטים שונים:

- ← לאפשר צמיחה דמוגרפית, בעיקר בפריפריה.
 - ← לבסס את החקלאות ולעודד דור המשך לחקלאים ותוספת נחלות בפריפריה הרחוקה.
 - ← לתת מענים למתחמים חיוניים ליישוב כגון אזור מבני משק, שטחי ציבור וכד'.
 - ← לשמר מורשת ומבנים בעלי חשיבות גבוהה לשימור.
 - ← לשמור את המרקם הקיים הייחודי ליישוב (כגון בגן הקיבוצי).
 - ← לאפשר את גיוון תעסוקות בחלקת המגורים ובחלקה א' במושב ושטח המחנה בקיבוץ.
- כפי שניתן יהיה לראות בעמדה שלהלן – יש להבחין בין הישובים השונים, מיקומם ומצבם.**

מפת העדיפות הלאומית

בנובמבר 2018 אישרה הממשלה מפת עדיפות לאומית בשיכון.

המפה מאפיינת את חוזקו וחולשתו של הישוב מבחינת האטרקטיביות שלו ומשיכת האוכלוסייה.

הקריטריונים שנלקחו בחשבון היו – סמיכות לגבולות בינ"ל, שיעור הגירה לישוב וממנו, מדד פריפריאלי המציין ריחוק ממרכז הארץ ונגישות אליה.

תוצאות המפה הינם מיפוי של הישובים הפחות מבוקשים – אלה הצמודים לגבולות ו/או פריפריאליים מאוד ולהיפך.

כל הישובים הכפריים מופו ל-4 קבוצות עיקריות: א'1, א'2, ב', ב'1 וזאת בנוסף לקבוצה של יישובי קו העימות.

במסמך זה אנו מציעים כי הצפיפות הממוצעת שתקבע בישובים הכפריים תהיה בהלימה ל – 4 הקבוצות ולקו העימות ועטוף עזה כאמור בטבלה שלהלן:

קבוצה	צפיפות נטו מינימלית יח"ד לדונם
ישובי קו עימות	1-2
א'1	2
א'2	3
ב'	4
ב'1	4-6
מרכז הארץ	4-6

הערות ודגשים:

1. בכל אחת מן הקבוצות תתאפשר גם בנייה צפופה יותר מעבר לקבוע בטבלה שלהלן, בתיאום עם הוועדות המקומיות והמחוזיות, ע"י שימוש בכלי של תמהיל בנייה וצפיפויות.

2. **הבחינה של הצפיפות תעשה בתחום ההרחבה ו/או בשכונות חדשות ולא בתחום היישוב הוותיק.** אין באמור כדי לגרוע מעיבוי היישוב הוותיק ע"י תוספת מגרשים ויח"ד, מבלי לפגוע באופיו.

3. בחינת הצפיפות תעשה בהתייחס לארבע חלופות שלהלן:

1. בתכנית הקובעת מגרשי בניה למגורים **בתחום תב"ע בתוקף ובהתאם לקבוע בלוח 2 שבתמ"א 35**, הצפיפות תהיה על פי המפורט בטבלה לעיל.

2. בתכנית המוסיפה מגרשי בניה למגורים **בתחום תב"ע בתוקף המהווים תוספת לקבוע בלוח 2**, הצפיפות המינימלית תהיה 4 יח"ד לדונם.

3. בתכנית המוסיפה מגרשי בניה **מחוץ לתחום תב"ע בתוקף ובהתאם לקבוע בלוח 2**, הצפיפות המינימלית תהיה 4 יח"ד לדונם/לפי הקבוע בטבלה.

4. בתכנית המוסיפה מגרשי בניה מחוץ לתחום תב"ע בתוקף שמהווים תוספת לקבוע בלוח 2, הצפיפות המינימלית תהיה 4-6 יח"ד לדונם.

4. הטבלה האמורה תחול על כל צורות ההתיישבות המוגדרות כפריות.

5. לא תהיה אבחנה בין ישוב כפרי במרקם עירוני לבין ישוב כפרי שאיננו במרקם עירוני.

6. יש לשמר ואף לשפר את הגדרת מכלול כפרי מוגן במרקם עירוני בתמ"א 35.

7. יש להיצמד לשינוי 1 א ושינוי 1 ב לתמ"א 35.

לסיכום:

כאמור מסמך ראשוני זה מבטא את עמדתנו העקרונית לקראת הדיון ביום ה', ה-20.08.2020.

הפרטים הנוגעים לסוגי הישובים השונים וההתאמות הנדרשות ידונו בהמשך.