



מרכז השלטון האזורי בישראל

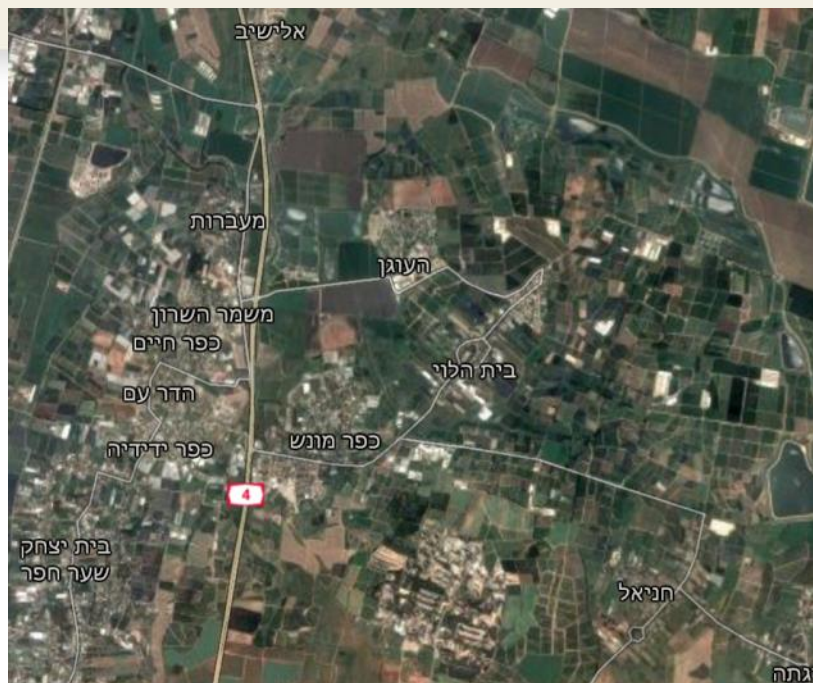
למורים על הבית

מדיניות מגורים בישוב הכפרי צפיפויות



מרכז השלטון האזורי בישראל
למחקר ולפיתוח

היישוב הכפרי

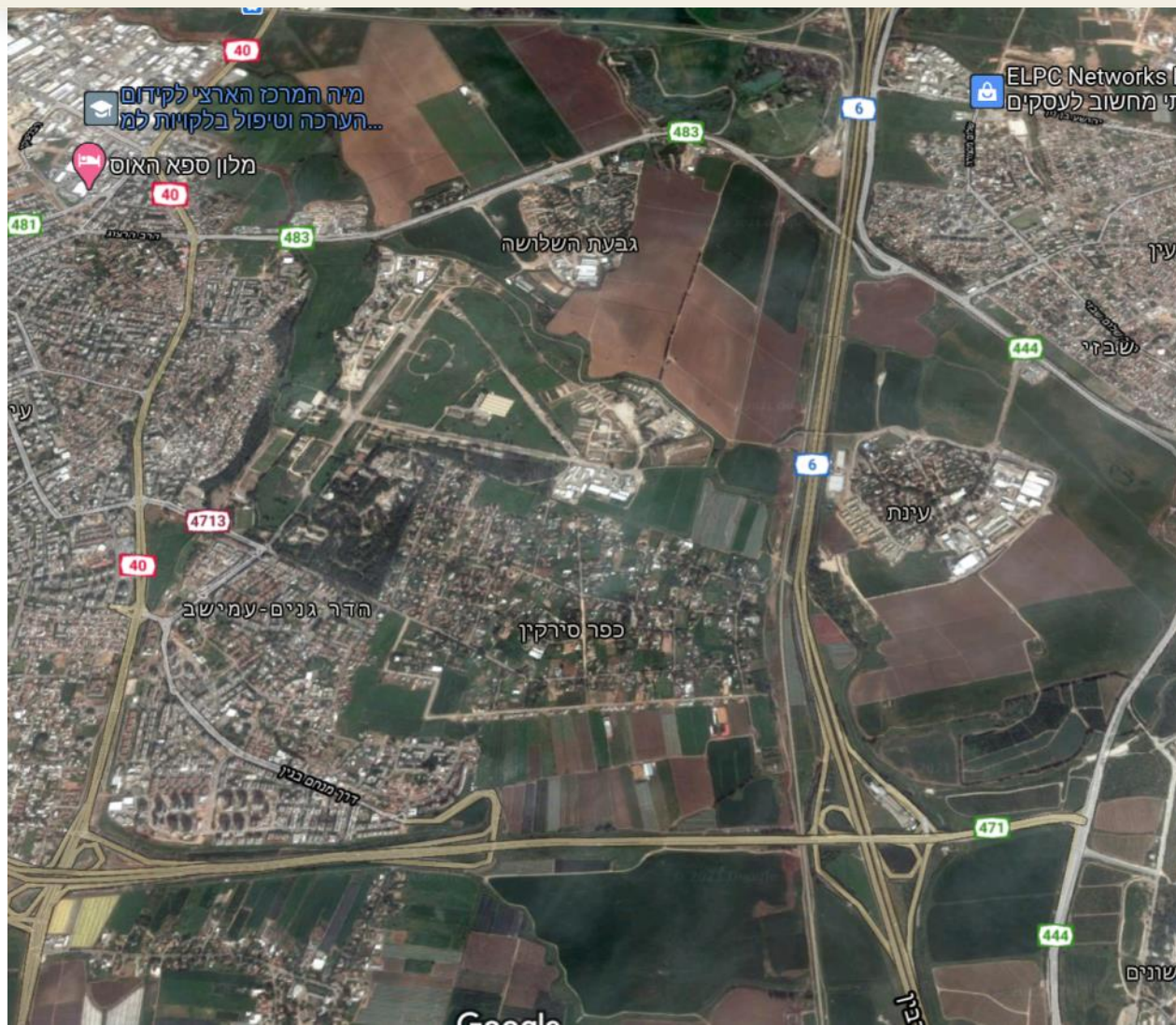


מרחב פיזי לקהילה רב-דורית מושתתת על ערכי קשר ואחריות לחקלאות, למרחב הפתוח הסובב ולנוף, קיימות, שיתופיות, קהילתיות וסולידריות חברתית

צפיפויות בישוב הכפרי העתידי - נקודות מוצא



מרכז השלטון האזורי בישראל
למארגן את הבית



חיזוק הכפר כמשאב לאומי וכריאה ירוקה ✓

ייעול השימוש בקרקע והעלאת צפיפויות ✓

שימור האופי הכפרי קהילתי – חקלאי ✓

מדיניות צופה פני עתיד ✓

קווים מנחים לתכנון המגורים בישוב הכפרי

- ✓ הישוב הכפרי **כמשאב לאומי**, לביטחון במזון, ריאות ירוקות, תיירות כפרית למרחב העירוני, חיזוק הגבולות ואחיזה בקרקע
- ✓ המרחב הכפרי מכיל **מגוון דפוסי התיישבות** (קיבוץ, מושב, ישוב קהילתי) **תוך ביסוס החקלאות** ועידוד דור המשך לחקלאים
- ✓ צפיפויות המגורים יישמרו על **הייחודיות המבנית** של היישוב הכפרי ועל **מורשתו הפיזית**, הנופית, החקלאית
- ✓ מדדי הצפיפות יאפשרו יצירת **תמהיל מגורים** המאפשר צמיחה **רב גילאית ובין דורית** המתאימה למגוון אוכלוסיות

עקרונות לקביעת הצפיפויות בישוב הכפרי - פתיחה

1. צפיפות מודולרית בהתאם **למיקום גיאוגרפי** בארץ ובתוך המחוז, לרבות מאפייני הסביבה הספציפיים של כל ישוב
2. **תמהיל מגורים (גודל/בעלות...)** המאפשר צמיחה רב גילאית ובין דורית המתאימה למגוון אוכלוסיות
3. ההרחבה והגדלת הצפיפויות תעשה על פי רוב בתחום **הקו הכחול**. פריצה של הקו תתקיים במקומות בהם עולה הצורך
4. **'מתחמים מכילים' – דיור בר השגה** באמצעות מגרשים קטנים או יחידות קטנות
5. **יש לבטל את ההבחנה של צמידות דופן לעיר ולתשתית תחבורתית ארצית**
6. **לאפשר ערוב שימושים ומתן מענים** למתחמים חיוניים ליישוב, לאופיו הכפרי, החקלאי, כגון - אזור מבני משק, ושטחי ציבור, ומניעת הפיכתו ליישוב פרברי

עקרונות לקביעת צפיפויות המגורים בישוב הכפרי

א- פתיחת לוח 2 + וישובים כפריים שאינם בלוח 2 – הגדרה מחדש

ב- לבטל את ההבחנה בנוגע לצפיפויות דיור לישובים צמודי דופן לעיר ו/או מרקם עירוני

ג- לפעול לקידום מתחמים של יחידות קטנות בצפיפות גבוהה שלא יספרו בלוח 2 – דיור לשכירות, דיור מוגן ...

ד- 3 יחידות קטנות (עד 70 מ"ר) = יחידה אחת לפי לוח 2,

2 יחידות בינוניות (עד 100 מ"ר) = יחידה אחת לפי לוח 2

ולאפשר גמישות בהתאם לזכויות הבנייה - ככל שהצפיפות גדלה והיחידות קטנות ניתן להוסיף יחידות בלוח 2 ולהרחיב את כתם הפיתוח

ה- עירוב שימושים – יש לאפשר בנייה של מגורים יחד עם משרדים/ תעסוקה/ מתחמים לשימור, גם בישוב הכפרי

מדרג הצפיפויות על פי אזורי עדיפות לאומית

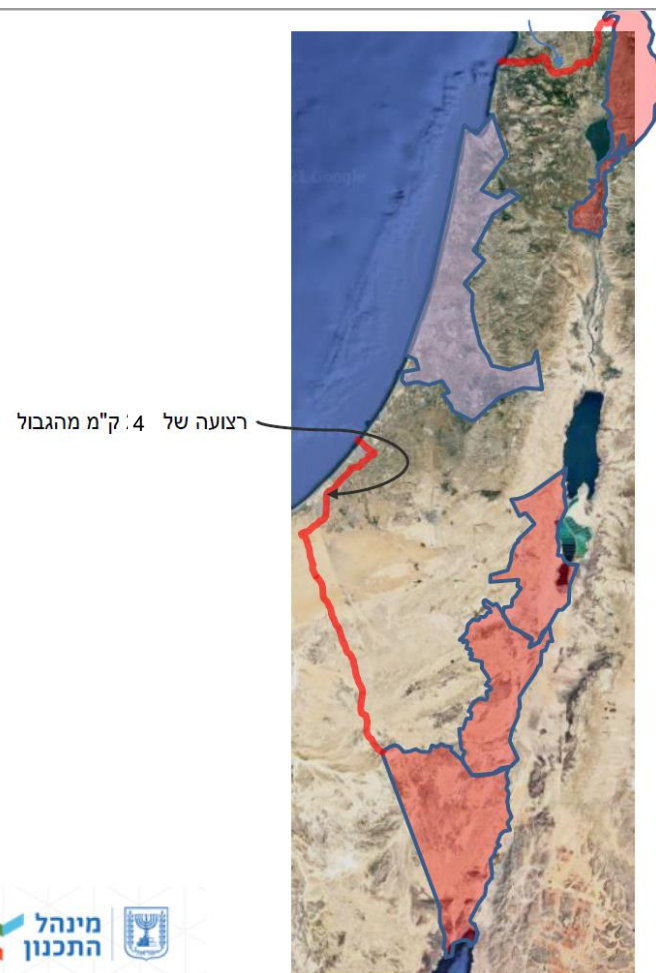
בבנייה חדשה תתקיים צפיפות מודולרית בהתאם למיקום גיאוגרפי בארץ ובתוך המחוז, לרבות מאפייני הסביבה הספציפיים של כל ישוב

צפיפויות דיור מנימליות (יח"ד לדונם נטו)	אזור עדיפות
1-2	ישובי קו עימות + א'1
2-3	א'2
3-5	ב' + ב'1
4-6	מרכז הארץ



מדרג הצפיפויות על פי מנהל התכנון

צפיפות מינימאלית			נושא
צפיפות ממוצעות ביח"ד לד (נטו)'			דגם ⁸
אזור ג ¹¹	אזור ב ¹⁰	אזור א ⁹	צפיפות ברוטו באנשים לקמ"ר
3-4 ולא יפחת מ-2 לדונם	4-5 ¹² ולא יפחת מ-3 לדונם	6 ולא יפחת מ-4 לדונם	6 5,000 נפש ומטה



חלוקה לאזורים (אילוסטרציה)

אזור א (אזור ביקוש):
מחוז תל אביב
מרכז
חיפה
ירושלים

אזור ב+ג (פריפריה):
מחוז צפון ודרום למעט
אזורי ספר

אזור ד (ספר):
מועצה אזורית גולן
מועצה אזורית עמק הירדן ממזרח
ומדרום לכינרת
מועצה אזורית עמק המעיינות
מועצה אזורית תמר
מועצה אזורית ערבה תיכונה
מועצה אזורית חבל אילות
4 ק"מ לאורך גבולות צפון מצריים
ועזה



טבלת פערים בין מנהל התכנון למרכז השלטון האזורי

נושא	מנהל התכנון	מרכז השלטון האזורי
ישובים סמוכי עיר/כביש ארצי	צפיפויות גבוהות בטווח	לבטל את ההתנייה
צפיפויות דיור	יחידות לדונם בממוצע	טווח מינימלי לדונם נטו
אזורים גיאוגרפיים	חלוקה חדשה ייעודית	לפי אזורי עדיפות בהחלטות ממשלה
לוח 2	איסור חריגה מלוח 2	הגדרה מחדש
יחידות קטנות עד 55 מ"ר	עד 55 מ"ר + מותר רק דיור מוגן ברמה המועצתית	עד 100 יחידות לא יספרו בלוח 2 ובישובים כפריים אחרים
דיור מכיל עד 100 מ"ר	נספרות בלוח 2	3 קטנות (~ 70 מ"ר) = יחידה אחת 2 בינוניות (עד 100 מ"ר) = יחידה אחת
קו כחול/תוספת מעבר לגבול תכנית מאושרת	איסור פריצה	לאחר מיצוי תחום הבינוי המאושר והוכחת הצורך
יישובים כפריים שאינם נכללים בלוח 2	חריגה באחוזים בודדים	הגדרה מחדש
משקי עזר	אין התייחסות (רק לנחלה)	מבקשים התייחסות