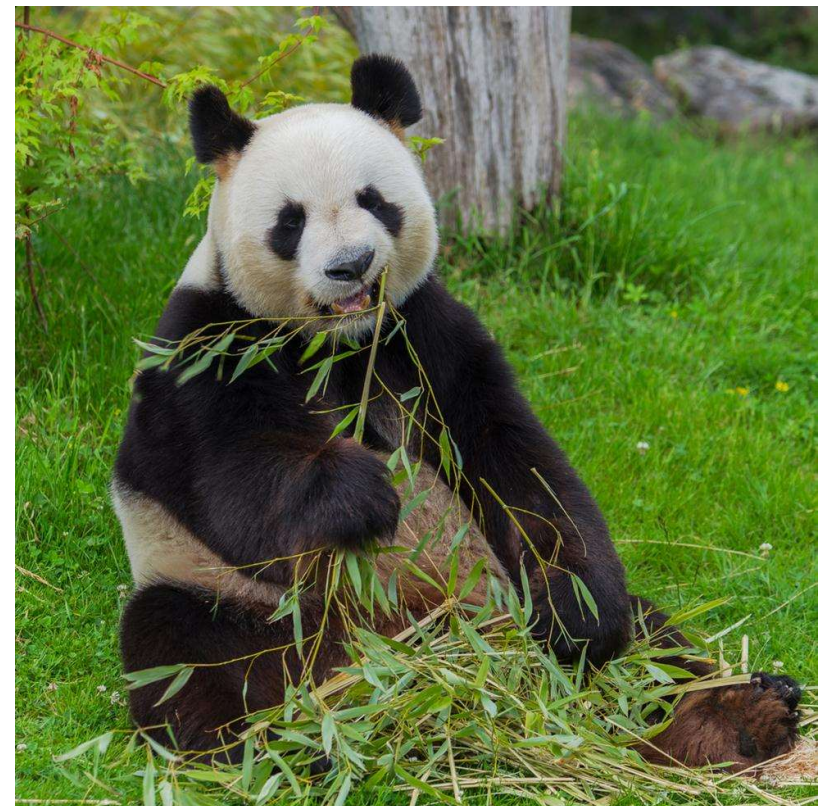
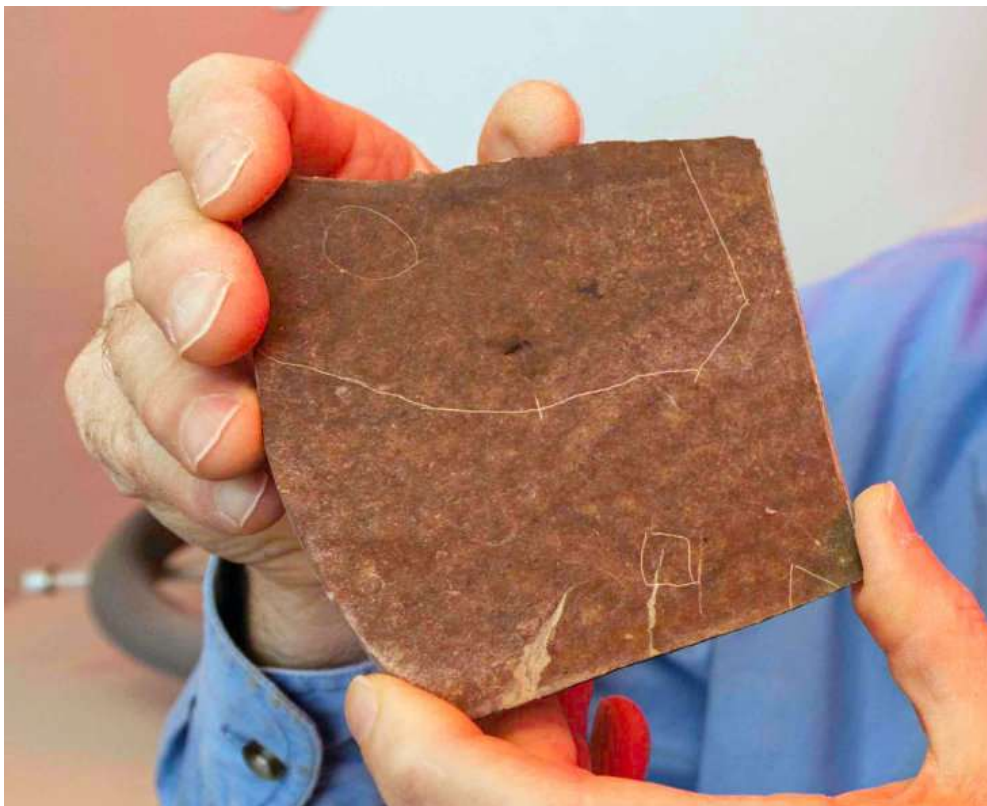




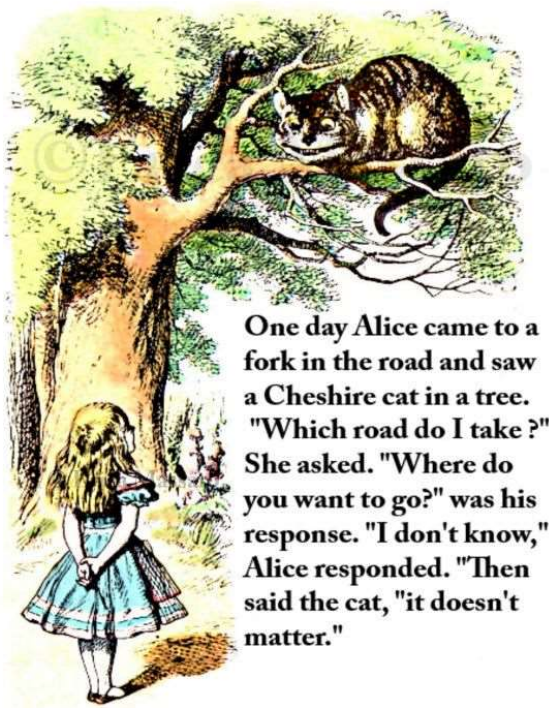
הקיבוץ ורשויות המקרקעין והתכנון A story of love and hate

מימין קיבוץ ר.ו.ו.ו. אפיקים ומשמאל קיבוץ יהל

נקודת המוצא: מהו הקיבוץ בישראל 2021?



איזו דרך לבחור? – השאלה לאן את רוצה להגיע



One day Alice came to a fork in the road and saw a Cheshire cat in a tree. "Which road do I take?" She asked. "Where do you want to go?" was his response. "I don't know," Alice responded. "Then said the cat, "it doesn't matter."

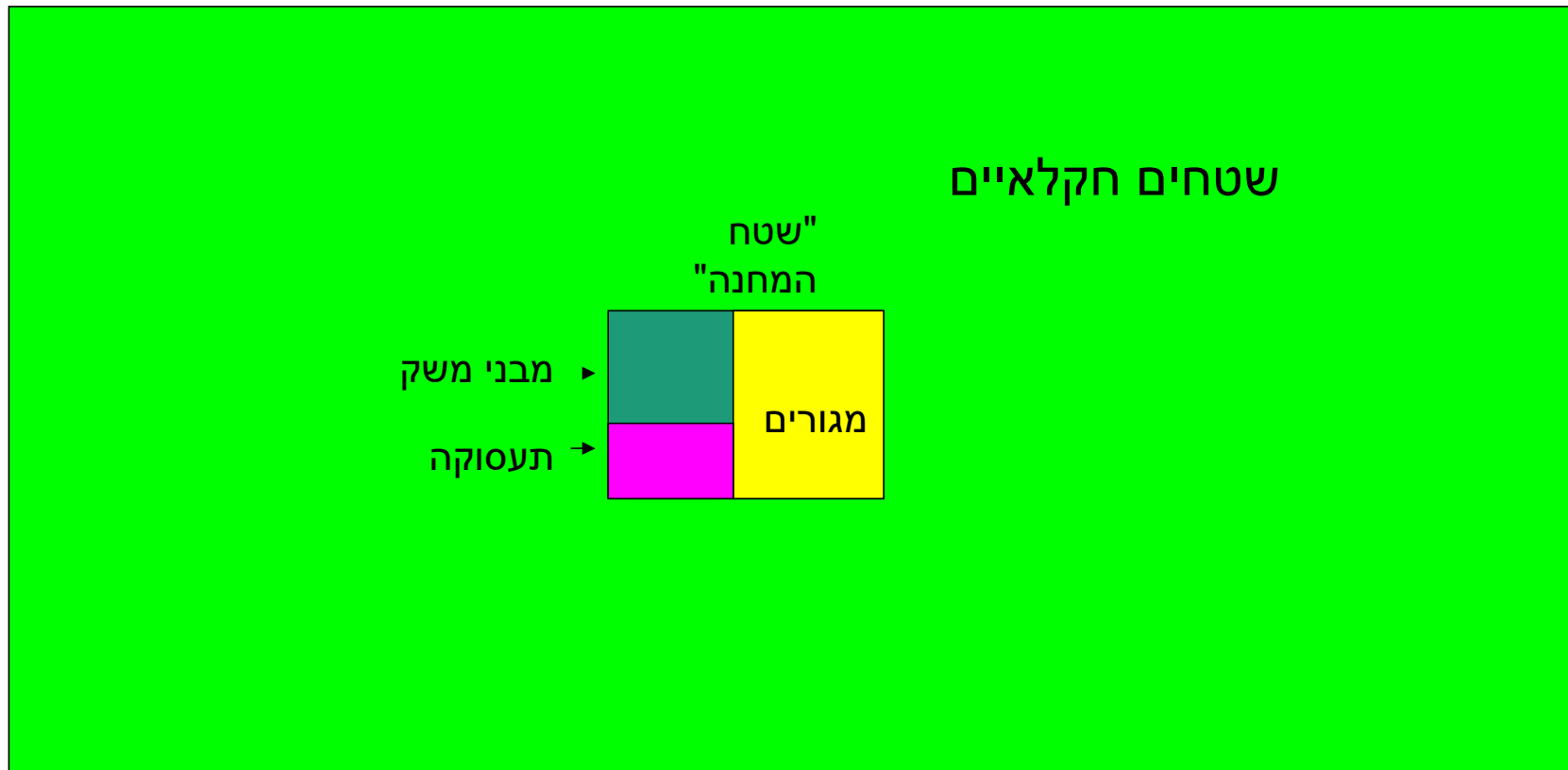
© Erica Massaro
EDMPoetryPhotography

- מה רוצים החברים?
- מה רוצה "הקיבוץ"?
- מה רוצה האדריכל?
- והכי חשוב (?) מה רוצה המדינה (מינהל התכנון, רמ"י, משרד השיכון, משרד החקלאות...)?

מאפייני זכויות הקיבוץ בקרקע

- מכסה של מקרקעי ישראל
- חכירה בתנאי נחלה (גודל; חובת מגורים; חובת עיבוד; איסור השכרה; איסור פיצול; נחלה אחת למשפחה אחת).
- פיתוח ישוב
- שימושים לחקלאות, מגורים, שטחי/מבני ציבור ותעסוקה
- **תכנון – במקור "מלמטה למעלה", כעת "מלמעלה למטה"**
- **קניין – מ"דמוי בעלות" ל- "פקדון"; הפרטה מול הלאמה**
- **הרמוניה - בין קניין לתכנון**

המשבצת הקיבוצית הקלאסית: "לא כפר לא עיר"



מספר מאפיינים תכנוניים יחודיים של הקיבוצים במרחב:



- פריסה קרקעית יחודית יוצאת דופן בעולם
- צפיפות מגורים גבוהה יחסית
- שטח מחנה מצומצם ו"חתימה" קטנה יחסית בשטח לעומת צורות ישוב אחרות
- מגוון יח"ד מסוגים שונים מקטנטנות ועד גדולות (אבל ללא "אחוזות")
- מגוון והיקף רחב יחסית של מבני ושטחי קהילה, ציבור ומשק, המאפשר ו"מזמין" עירוב שימושים, התחדשות כפרית ורה-תכנון.
- הקיבוץ אינו ישוב שינה וטוב שכר, ולכן כולל איזור תעסוקה משמעותי
- היסטורית ("פרה-שיוך") - גמישות תכנונית וקניינית רבה בתוך המחנה

האם לצמצם הפירצול ו"היציאה מהחומות"?



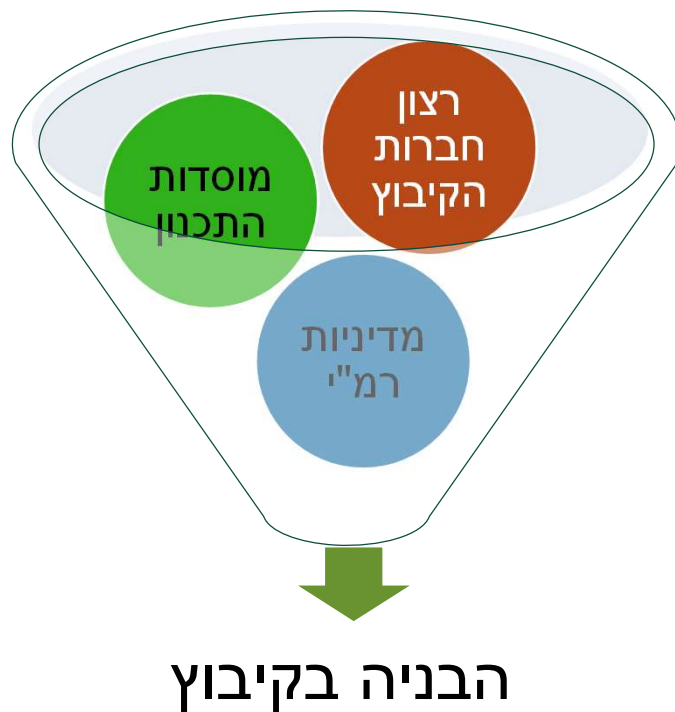
קיבוץ שדה נחום

מיכי דרורי 15.7.21

טרייד אוף פרמטרים?



שאיפות מול אילוצים לעניין גיוון בהיצע יחידות דיור בקיבוץ



- **חברים/ות:** מצב משפחתי, גיל, יכולת כלכלית, טעמים, היבטי השיוך, סיטואציה אישית...

- **מוסדות תכנון:** מס' יח"ד, צפיפות, "קו כחול", רגולציה, ביורוקרטיה...

- **רמ"י:** תשלומים, כפילות תכנונית, הפקעה, רגולציה, ביורוקרטיה...

תודה על ההקשבה

