



מרכז השלטון **האזורי** בישראל

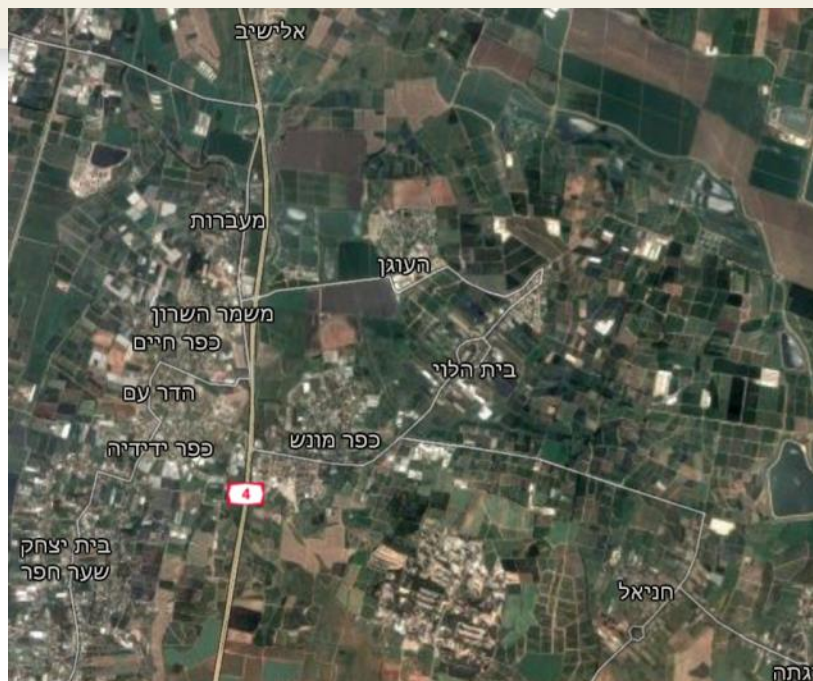
למגורים *אל הבית*

מדיניות מגורים בישוב הכפרי צפיפויות



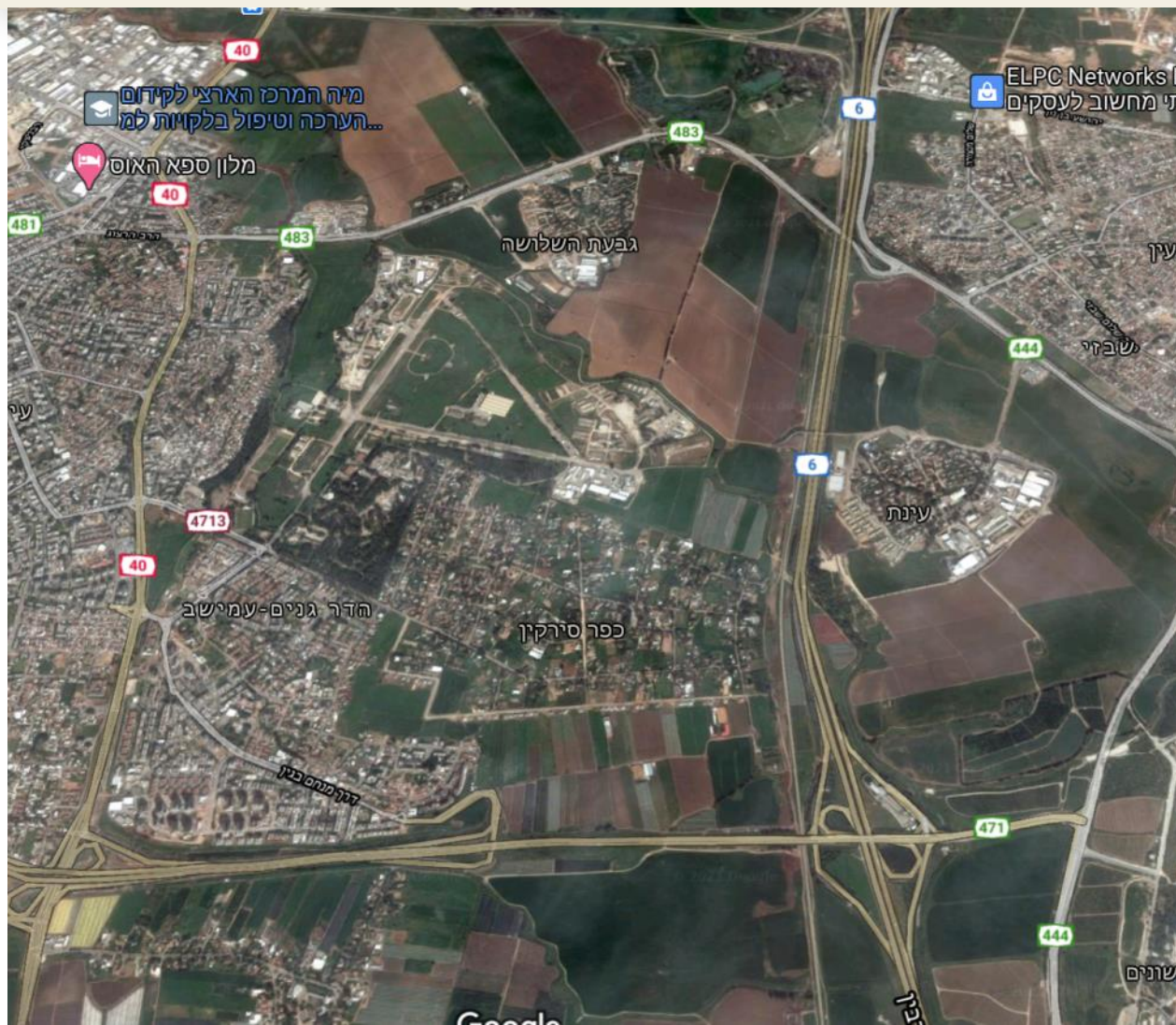
מרכז השלטון האזורי בישראל
למחקר ולפיתוח

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



✓ **חיזוק הכפר כמשאב לאומי וכריאה ירוקה**

✓ ייעול השימוש בקרקע והעלאת צפיפויות

✓ שימור האופי הכפרי קהילתי – חקלאי

✓ **מדיניות צופה פני עתיד**

הצעת מנהל התכנון הגדרות:

לוח 1 | ישובים לא עירוניים: דגמים 6, 6א, 6ב – טיוטת שינוי1

נושא	צפיפות מינימאלית		תכנית מרחבית	הערות
דגם	צפיפות ברוטו	צפיפות נטו ביח"ד לד'		
6 5,000 נפש ומטה	-	8	לשיקול דעת מוסד תכנון	תוספת יח"ד בתחום הישוב הקיים בלבד.
6א 5,000 נפש ומטה ישוב שאינו צמוד לעיר, וכלול בלוח 2	-	בהתאם לחלופה	לשיקול דעת מוסד תכנון	חלופה א: תוספת יח"ד במגבלת מס' יח"ד הקבועה בלוח 2 בתחום ה'מחנה' ומחוצה לו במידת הצורך, בצפיפות מינימאלית של 6 יח"ד לדונם נטו. (בנייה חדשה במחוזות צפון ודרום 4 יח"ד לד'). חלופה א1: תוספת יח"ד ועיבוי בתחום הישוב הקיים במגבלת מס' יח"ד הקבועה בלוח 2 בתחומי הישוב הקיים בלבד ללא קביעת צפיפות מינימום. חלופה ב': תוספת יח"ד ועיבוי הישוב הקיים תוך חריגה ממגבלת מס' יח"ד הקבועה בלוח 2, בצפיפות מינימאלית של 12 יחד לד' נטו, ללא תוספת שטחי מגורים חדשים מעבר לתחום הישוב הקיים.
6ב 5,000 נפש ומטה, הנמצא במרקם עירוני או צמוד דופן לישוב עירוני וכלול בלוח 2	-	בהתאם לחלופה	לשיקול דעת מוסד תכנון	חלופה א: תוספת יח"ד, ועיבוי הישוב הקיים, במגבלת מס' יח"ד הקבועה בלוח 2, בתחום ה'מחנה' בלבד, בצפיפות מינימאלית של 6 יחד לד' נטו. חלופה ב: תוספת יח"ד ועיבוי תוך חריגה ממגבלת מס' יח"ד הקבועה בלוח 2, בצפיפות מגורים שתיקבע על פי דגם 'מרקם רגיל' בעיר הסמוכה בכפוף לקישוריות לעיר הסמוכה.

• ישוב כפרי = 5,000 נפש ומטה

• צפיפות נטו

• במגבלת /בחריגה מלוח 2

6 - לא כלול בלוח 2

8 יח"ד/לדונם

6א - ישוב שאינו צמוד לעיר

3 חלופות:

4-12 יח"ד/לדונם

+ תוספת בתחום המחנה -ללא צפיפות

6ב - ישוב הנמצא במרקם עירוני או

צמוד דופן לישוב עירוני

2 חלופות:

6 יח"ד/לדונם –

חריגה מלוח 2 - לפי העיר השכנה

'אבולוציה' במדיניות מנהל התכנון

עיקרי המתווה העדכון המתגבש

- הגדרת ישוב כפרי כישוב בעל אוכלוסייה של 5,000 נפש ומטה.
- קביעת מדרג התייחסות בהתאם לקרבה לאזורי ביקוש/ערים גדולות ונגישות.
- צמצום הרחבות הבינוי מעבר לתחום הבינוי המאושר, פרוור וזליגה לשטחים פתוחים.
- קביעת ערך ממוצע לצפיפות מינימאלית המאפשר גמישות תכנונית, מגוון טיפולוגיות מגורים בהתאמה לאופי הישוב, מבנה הבעלויות והצרכים.
- בחינת ערכי היישוב במסגרת "תעודת זהות ישובית" ועיבוי מבוקר בתוך תחום הישוב, בתכנית כוללת, התומך בערכים אלה.
- איגום כללי ישובי המרחב הכפרי לפלטפורמה סטטוטורית אחת.

עיקרי המתווה - המשך

אזור ד (קפר)	אזור ב (שולי אזור ביקוש) + אזור ג (פריפריה)	אזור א (אזור ביקוש)	נושא
תוספת יח"ד בתחום הבינוי המאושר בתכניות מפורטות ועד גבול פיתוח התמ"מ ('תחום המחנה') תוך שמירה על ערכי הישוב ואופיו הכפרי.			עיקרון תכנוני
כן	לא	לא	תוספת שטח הרחבה מעבר לגבול הבינוי המאושר בתכניות מפורטות
3 ולא יפחת מ-2	4-5 ולא יפחת מ-3	6 ולא יפחת מ-4	צפיפות ממוצעת
פיצול אחת מיח"ד הגדולות בנחלה באופן המייצר יח"ד קטנה (60-70 מ"ר) במסגרת זכויות הבנייה המאושרות בנחלה.			תוספת יח"ד בנחלות מושבים
תכנית כוללת של מועצה אזורית תקבע את מיקום ופרישת הדיור המוגן במועצה באופן מידתי וכמענה לצרכים.			דיור מוגן

*המתווה אינו מציע פריצה של לוח 2 וסעיף 8.1.4 בתמ"א 35.

מדרג הצפיפויות על פי מנהל התכנון



מרכז השלטון האזורי בישראל
למארגן את הבית

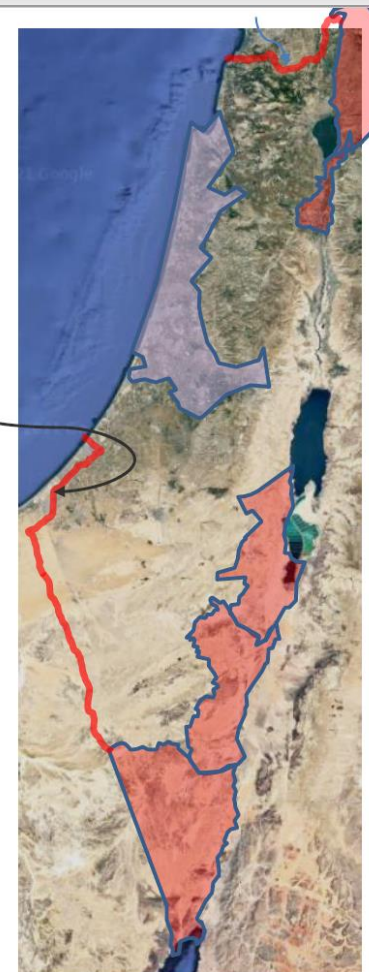
חלוקה לאזורים (אילוסטרציה)

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
2.5 ק"מ לאורך גבולות צפון מצריים
ועזה

רצועה של 2.5 ק"מ מהגבול



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
- ✓ מתן מענים **למתחמים חיוניים** ליישוב, לאופיו הכפרי, החקלאי, כגון - אזור מבני משק, ושטחי ציבור, ומניעת הפיכתו לישוב פרברי
- ✓ **קידום תעסוקות** בחלקת המגורים ובחלקה א' במושב ובשטח המחנה בקיבוץ כולל מתחם לתעסוקה בישוב הקהילתי

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' – דיוור בר השגה באמצעות מגרשים קטנים או יחידות קטנות = פריצת לוח
2
5. יש לבטל את ההבחנה של צמידות דופן לעיר ו/או מרקם עירוני
6. ערוב שימושים ומתן מענים למתחמים חיוניים ליישוב, לאופיו הכפרי, החקלאי, כגון - אזור מבני משק, ושטחי ציבור, ומניעת הפיכתו לישוב פרברי

עקרונות לקביעת צפיפויות המגורים בישוב הכפרי

א- פתיחת לוח 2 – מתן האפשרות לצמיחה של עד 550 יח"ד

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

לאפשר 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/ בתי מלאכה/ 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

קבוצה	צפיפות נטו מינימלית יח"ד לדונם
ישובי קו עימות	1-2
א'1	2
א'2	2-4
ב'1	4
ב'1	4-6
מרכז הארץ	4-8

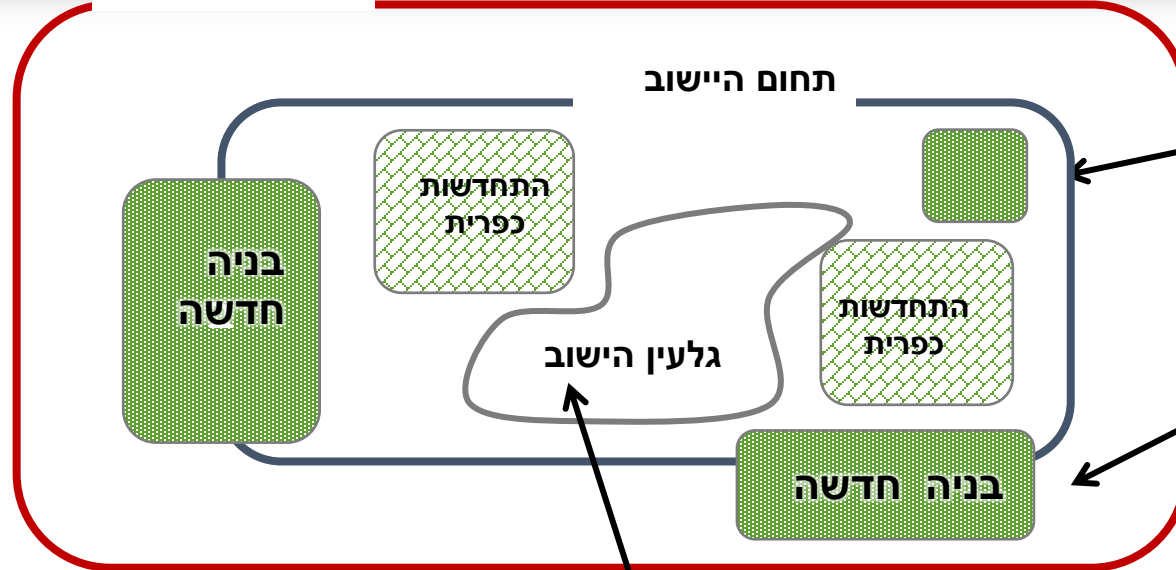
הגדרת מתחמים לפיתוח מגורים בישוב הכפרי



מרכז השלטון האזורי בישראל
למארים על פיתוח

* סכימה באדיבות משרד החקלאות

תחום התכנון



— **תחום היישוב - קו כחול/"שטח המחנה"** –
שם תתקיים על פי רוב ההרחבה והגדלת
הצפיפויות

— יש לאפשר **חריגה** מתחום היישוב והתכנון רק
לאחר בדיקה ומיצוי פוטנציאל הבניה בשטח
המחנה

גלעין היישוב – מרכז הקיבוץ,
נחלות במושב...

התחדשות כפרית – עיבוי/ Infill הסבת
יעודים למגורים, עירוב שימושים



בניה חדשה – מתחמים חדשים בתוך או מחוץ לקו
הכחול



טבלת הצפיפויות המרכזת



מרכז השלטון האזורי בישראל
לוארים על פיה

צפיפויות מגורים (יח"ד לדונם נטו)			עקרון מנחה
ישוב קהילתי	קיבוץ	מושב	
ללא צפיפות מינימלית	ללא צפיפות מינימלית	שמירה על זכויות הנחלה	גלעין הישוב
4	3-4	2-4	התחדשות כפרית
5-8	4-6	4-6	בניה חדשה

מידרוג צפיפויות - במתחמי התחדשות כפרית ובניה חדשה:

✓ **בתחום הקו הכחול** יחויבו בצפיפות מינימלית הנמוכה בטווח

✓ **מחוץ לקו הכחול ו/או מחוץ למגבלת לוח 2 – בצפיפות הגבוהה בטווח**

תכנון הישוב הכפרי - מעבר לאופק

תוכן עניינים

5. תקציר.....

14 שער ראשון – רקע, חזון, מטרות וסוגיות לטיפול

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

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

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

83 נספחים

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

קישור למדריך

[https://www.mhh.org.il/
uploads/n/1581584594.4
069.pdf](https://www.mhh.org.il/uploads/n/1581584594.4069.pdf)

