

# מסמך מנחה לתכנון היישובים במרחב הכפרי



# 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 בישובים ובאזור, רואות המועצות האזוריות כאחריותן, את ניהול השטחים הפתוחים של מדינת ישראל, ויפעלו באחריות ובמקצועיות למציאת האיזון הנכון בין שימור המרחבים והריאות הירוקות, לפיתוח ההתיישבות הכפרית של מדינת ישראל.



# עורכים וצוות היגוי

## יוזם המסמך

מרכז המועצות האזוריות

## מחברי המסמך

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

## עריכה והפקה

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

## צוות עבודה

מילכה כרמל, צאלה קרניאל, גלעד אוסטרובסקי, מיכל נאור ורניק, יערה בן נחום

## צוות היגוי רחב

עמיר ריטוב, עו"ד דודו קוכמן, עו"ד מיכי דרורי, רפי עשת, אדר' הדס בשן, רינת חכים, אוריאל בן חיים, ישראל נדיבי, אדר' עפרי דגני, חגית ברנר, רענן אמויאל, ד"ר מוטי דלג'ו, רני אידן, אליאור ליאב, מיכל עייק, אסנת קמחי, תמר כפיר, אדר' רוויטל שושני, אדר' נילי יוגב, ד"ר אדר' נעם אוסטורליץ, אדר' אסתי ליס...

## מטרת המסמך

גיבוש חזון ו"תמונת העתיד" ליישוב הכפרי ולתפקידו במרחב הכפרי, כלים לתכנונו והתחדשותו, מענה לצרכיו הייחודיים, מיצוי ההזדמנויות העומדות בפניו ועקרונות מנחים לפיתוחו.

## יעדים

1. בחינה מחודשת של זהות היישוב במרחב הכפרי ויסודותיו.
2. גיבוש חזון והתוויית "תמונת העתיד", תפקידו ודמותו של היישוב הכפרי.
3. פיתוח "ארגז כלים" לתכנון היישוב הכפרי.
4. זיהוי וניתוח חסמים בדרך ליישום החזון ותמונת העתיד, והמלצות לדרכי טיפול בהם.



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

המרחב הכפרי בישראל מונה כ-1000 יישובים כפריים  
וכ-8% מאוכלוסיית המדינה.  
סוגי היישובים הכפריים הכלולים במסמך:

יישוב  
קהילתי  
~ 150

קיבוץ  
ומושב שיתופי  
~ 310

מושב  
~ 430



# קיבוץ – מושב – יישוב קהילתי השוואת מאפיינים

הנושא	קיבוץ	מושב עובדים	קהילתי
צפיפות – גודל מגרשי מגורים	++	++	+
סוגי מגורים	++	-	-
אפשרות לתוספת מגורים	++	+ -	-
מערכת תחבורה וחניות	+	-	++
תעסוקה בישוב	++	+	-
מבני ציבור	++	+	+
ארגון מרחבי יעיל	+	-	+
<b>ישוב המשלב מגורים, חינוך וקהילה, תעסוקה, תנועה, השתלבות בסביבה</b>	קיים וחשוב לשמור ולפתח בהתאם	בזבזני בשטח נדרשים חשיבה והתאמה ל"קיימות"	נדרשים חשיבה ותכנון שונה "מפרבר שינה"



# מרכיבי תמונת העתיד של היישוב הכפרי

- יישוב המכיל קהילה, מעורבות וסולידריות חברתית
- היישוב מתוכנן כמכלול אחד במועצה אזורית
- יישוב רב דורי, התייחסות לגודל היישוב
- קיום פעילות חקלאית, זיקה ואחריות למרחב החקלאי והפתוח
- שימור עקרונות "הקיימות" וצמצום "טביעת הרגל המרחבית"
- שימור ופיתוח של "רוח המקום"
- פיתוח מגוון סוגי מגורים וסוגי קניין
- פיתוח וחיזוק ה'שלד הירוק', מערכות תנועה ונגישות
- פיתוח תעסוקה וכלכלה מקומית מותאמים לאופי הכפרי
- התחדשות כפרית

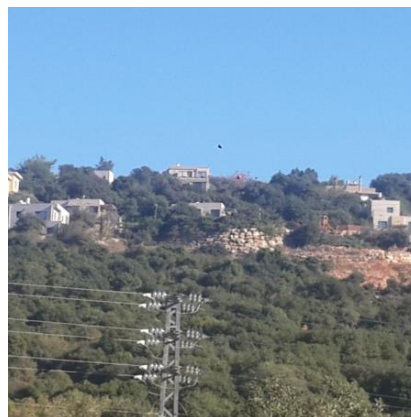


# יישוב רב דורי, התייחסות לגודל היישוב



- הגדרת גודל לישוב בר קיימא, עם גמישות ומתן מענה לישובים יחודיים.
- ישוב רב דורי יותאם לצרכים השונים של האוכלוסייה במגורים, בתעסוקה, בשירותים הציבוריים וכיוב'....
- בקביעת גודל האוכלוסייה יש להביא בחשבון גם שיקולי רב-דוריות, קצב גידול, שיקולי מיקום, מרחק מיישובים אחרים ואופי המקום.

# שימור עקרונות "הקיימות" וצמצום "טביעת הרגל המרחבית"



- תוספת בנייה בכלל ומגורים בפרט, תתבצע ככל הניתן, בתחום שטח ה"מחנה".
- **במושב:** תוספת בינוי במרכז היישוב, באזורי המגורים בנחלות, נחלות חדשות.
- **בקיבוץ:** פיתוח בתחום המחנה במתחמים מיועדים לבינוי שלא מומשו או שחדלו לתפקד (מבני משק, מלאכה, ציבור וכדו').
- **ביישוב הקהילתי:** תוספת בינוי במרכז היישוב, בשטחי ציבור וכן במגרשי מגורים קיימים.
- התאמה לטופוגרפיה, צמצום עבודות עפר ופגיעה נופית. שימור נגר, ממשקים עם הסביבה...
- יישוב מקיים אנרגטית, קידום הבנייה ירוקה, הפקת אנרגיה מתחדשת, טיפול בפסולת חקלאית...

# פיתוח וחיזוק ה"שלד הירוק", מערכות תנועה ונגישות



- חיזוק ופיתוח "שלד ירוק" חיבור ורציפות שטחים ציבוריים פתוחים ומוקדי ציבור.
- שבילים להולכי רגל, אופניים ורכב תפעולי, בין אזורי המגורים למרכז היישוב
- צמצום השפעת המכונית ותנועת רכב מוטורי בתוך היישוב.
- הגדרת אזורים ברמות מינוע שונות.
- ריכוזי חנייה, הסדרת חנייה לרכב תפעולי. היערכות לרכב שיתופי, רכב אוטונומי.

## סוגיות לטיפול

---

- א. חוקים והגדרות היישוב הכפרי
- ב. מסגרת קניינית – קשר עם ר.מ.י.

## סוגי חסמים

---

- א. חסמים תודעתיים
- ב. חסמים תכנוניים
- ג. חסמים קנייניים

## גורמים רגולטוריים להסרת החסם

---

מינהל התכנון, קבינט דיור, רמ"י,  
משרדי ממשלה – האוצר, הבינוי והשיכון,  
החקלאות, התחבורה, התיירות

## חשיבות הטיפול בחסם

א (חשוב מאד), ב, ג

## מורכבות הסרת החסם

1 (פשוט-טכני), 2, 3

# רשימת הנושאים בשער השני

05



עקרונות  
בינוי ופיתוח

04



מגורים

03



“השלד הירוק”  
ומערכות התנועה

02



הכלכלה  
המקומית

01



התחדשות  
כפרית



# מבנה הפרקים הנושאתיים

1. רקע ומידע

2. עקרונות תכנון

3. הנחיות בסיסיות, הנחיות מומלצות

4. רשימת בקרה

5. סוגיות וחסמים



# מגוון ותמהיל המגורים - עקרונות

- יש לתכנן בתחום הישוב הכפרי מגוון אפשרויות דיור בהתאם לצרכים המשתנים של תושביו (גיל, מצב משפחתי ויכולת כלכלית) על מנת לשמרו כקהילה רב דורית.
- הישוב הכפרי יכלול מגוון סוגי מגורים בהתאמה ל"שלב בחיים":
  - מגורי זוגות צעירים/ בודדים (דירות קטנות)
  - דירות בינוניות (דירות מעבר למשפחות, דיור בר השגה)
  - מגורים למשפחות/ בעלי 'יכולת'
  - מגורים לגיל ה- "2.5", אחרי יציאת הילדים מהבית
  - מגורים לגיל "השלישי", כולל דיור מוגן
  - דיור לגיל ה"רביעי", כולל דיור סיעודי (בקיבוץ הגדול בעבר היה חלק מאזור המגורים)

## הנחיות בסיסיות

---

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



## הנחיות מומלצות

---

- 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 ולדיור מוגן, בעדיפות לחברי הקהילה.
- יוגדרו מתחמי התחדשות כפרית בהם תתאפשר בנייה למגורים בצפיפות גבוהה (6 יח"ד ומעלה לדונם), כולל עירוב שימושים.

# מה בהמשך...

א. עריכת המסמך ופרסומו, הצגתו לציבור  
ולמקבלי ההחלטות והרגולטורים.

ב. טיפול בסוגיות והסרת חסמים ע"י גורמים שונים.

ג. הכנת מסמך קהילתי – חברתי ליישוב הכפרי

ד. קידום מסמכים נושאתיים נוספים