



מדינת ישראל
משרד החקלאות ופיתוח הכפר
הרשות לתכנון ופיתוח החקלאות ההתיישבות והכפר
אגף תכנון כפרי אזורי



יום עיון: אתגרי התכנון במרחב הקיבוצי תמ"א 35 והמרחב החקלאי והכפרי – מאין ולאן?

רענן אמויאל – משרד החקלאות ופיתוח הכפר

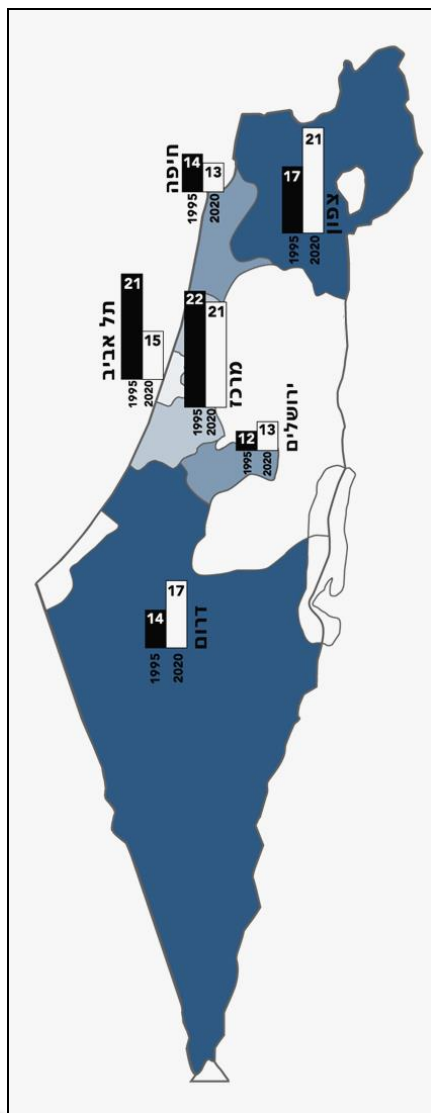


14 מאי 2014
יד באייר תשע"ד



תמ"א 35

- שפת מרקמים - קבעה 5 מרקמים אשר יצרו הבדלים בין אזורי מאפשרי פיתוח לאזורים מוטי שימור
- תמיכה במדיניות מטרופולינית ועירונית
- שמירה על חייצים בין המטרופולינים ובין היישובים
- פרק אמצעים משלימים.
- החלטת הממשלה באישור התמ"א.





תמ"א 35 והמרחב החקלאי והכפרי- מאין לאן?



תמ"א 35 - מדיניות תכנונית

- ❖ **צמוד דופן** - חובת "צמוד דופן" בתכנית מחוזית.
- ❖ **שמירה על רצף שטחים פתוחים** - הצורך בשמירה על רצף שטחים פתוחים ומניעה ככל האפשר של פיתוח בשטח ברגישות נופית- סביבתית גבוהה.
- ❖ **צפיפות נטו ממוצעת למגורים** - בכל תכנית המשנה יעודה של קרקע למגורים תיקבע צפיפות נטו, על פי ה"צפיפות המותרת".
- ❖ **חידוש עירוני** - בחינת הצורך בחידוש עירוני ובהרווית הבינוי הקיים כתנאי לתוספת שטח לפיתוח או לבינוי.



תמ"א 35 והמרחב החקלאי והכפרי- מאין לאן?



תמ"א 35 ההתיישבות והחקלאות

- מלכתחילה החקלאות לא נלקחה בחשבון בתמ"א.
- מטרות:

– "שמירת עתודות קרקע לדורות הבאים תוך שמירה על ערכי טבע, חקלאות, נוף ומורשת, על האופי הכפרי של ההתיישבות החקלאית ועל צרכי מערכת הבטחון"

- תכנון יישוב כפרי – חלה חובת תכנון כל היישוב הכפרי לצד מגבלות על מס' יחידות דיור ביישובים כפריים – נתנה מסגרת משמעותית לפיתוח היישובים, בעיקר בפריפריה.



תמ"א 35 והמרחב החקלאי והכפרי- מאין לאן?



תמ"א 35 ההתיישבות והחקלאות

- צפיפות – התכנית קבעה צפיפות ליישובים כפריים בהתאם לאזור ובהתאם למרקם.
- מכלול כפרי מוגן – אפשרות להגנה חלקית בתחום המרקם העירוני
- מכלולים נופיים – שטחים חקלאיים לרוב אשר זוהו כבעלי איכויות נופיות .



- תמ"א 35 קבעה מסגרות לפיתוח היישובים העירוניים והכפריים.
- התמ"א יצרה מסגרות קשיחות למדי לשמירה על השטחים הפתוחים.
- האוריינטציה עירונית לחלוטין.
- אין התייחסות לפיתוח חקלאי במרחב.
- ההתייחסות ליישובים נתנה מסגרת לקידום תכניות יחד עם זאת היא באה מתוך מגמה של מגבלות.
- אין מדיניות כפרית – ואם יש? זו מדיניות של הגבלה.





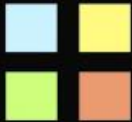
עדכון תמ"א 35 - כללי

מינהל התכנון
משרד הפנים

תמ"א 35

ליווי, מעקב ועדכון

דו"ח שלב ד'2:
הצעות לעדכון התמ"א
אפריל 2013



ארי כהן, ירון טוראל, מוטי קפלן

- לוח זמנים

- לחצים לשינויים מהותיים – משבר הדיור

- דיונים מקצועיים לצד שינויים פוליטיים



עדכון תמ"א 35

צפיפות

המסגרת המקורית נשארה דומה מלבד...

2. יישובים כפריים

- א. נחלות במושבים - הוראות הצפיפות לא יחולו על תוספת יחידות דיור בראש הנחלה במושב (עד 2.5 דונם הראשונים), בין אם מיועד כמגורים ובין אם מיועד כשטח חקלאי.
- ב. התאמת הצפיפות ביישובים כפריים בנפת רמלה ורחובות לזו הקבועה בנפת השרון ופתח תקווה (3 יח"ד לדונם נטו).
- ג. תיקון הצפיפות ביישובי עוטף עזה עפ"י הצפיפות בנפת ב"ש (1.5 יח"ד/ד').

הקלה ליישוב כפרי ללא קשר לדרוג המועצה האזורית, אם שוכנע מוסד תכנון כי הישוב מצוי ברמה סוציו-אקונומית נמוכה, ונימק את החלטתו.



תמ"א 35 והמרחב החקלאי והכפרי- מאין לאן?



עדכון תמ"א 35

הרחבת

יישובים כפריים



3. תיקון הלוח עפ"י בקשות פרטניות של התנועה הקיבוצית, כלהלן: רגבה (350), עין המפרץ (450), גבעת חיים מאוחד (480), שפיים (500), רמות מנשה (450), יגור (700), תל יצחק (680 כולל דיור מוגן), נען (800), שומריה (500), יקום (400), גבעת חיים איחוד (550), מעגן מיכאל (900), משמר העמק (550), בארי (600), געש (450), העוגן (400), כפר מנחם (450), מעברות (500), רמת יוחנן (600), יודפת (400), גבעת ברנר (1,000).

4. תיקון היקף יח"ד ביישובי סובב עזה ל- 500 יח"ד, כלהלן: אור הנר, ארז, גבים, זיקים, יד מרדכי, יכיני, כפר עזה, כרמיה, מפלסים, נחל עוז, ניר עם, נתיב העשרה, ברור חיל, רוחמה, דורות.

5. בנפת ב"ש ובסובב עזה מספר יח"ד יהיה כקבוע בלוח אלא אם נקבע אחת בתכנית מתאר מחוזית.



תמ"א 35 והמרחב החקלאי והכפרי- מאין לאן?

עדכון תמ"א 35

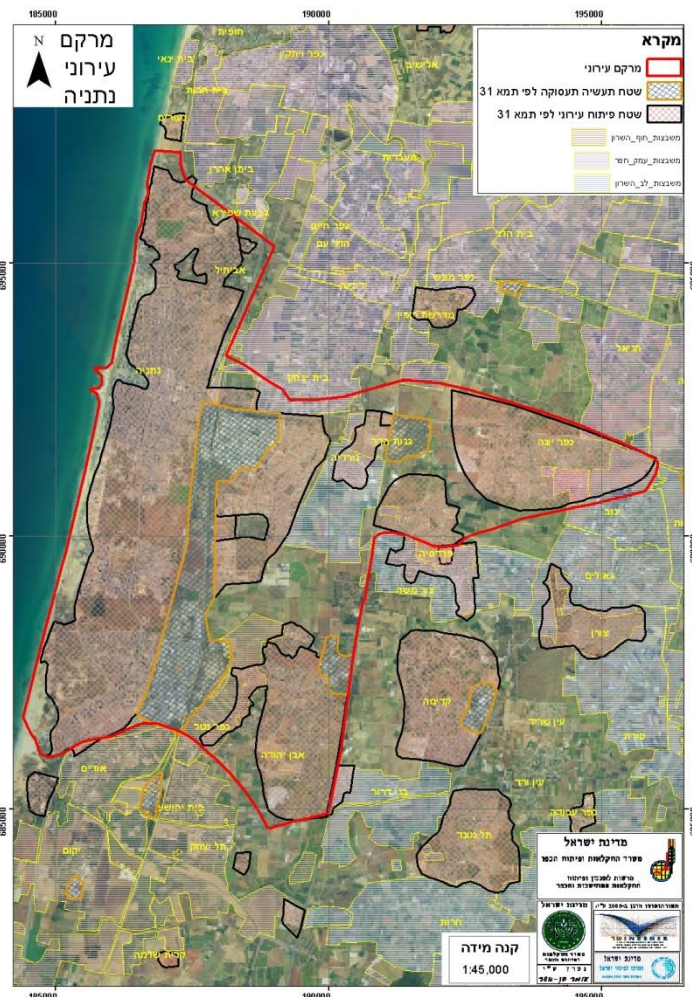
מרקמים עירוניים

מתן גמישות להרחבת בינוי בגבול המרקם העירוני ומחוץ לו

1. תותר הרחבת יישוב הנמצא בשולי מרקם עירוני לתחום מרקם כפרי גובל בתנאי ששוכנע מוסד תכנון שלא ניתן להרחיבו בתחום המרקם העירוני ונימק את החלטתו.
2. במחוזות צפון ודרום - ניתן יהיה לחרוג מגבולות המרקם העירוני בתכנית מקומית עפ"י הוראות הגמישות בתכנית המתאר המחוזית, ובתנאי שמוסד התכנון השתכנע בצורך ונימק את החלטתו.

בנוסף, בהחלטת ולנת"ע האחרונה

יותר להרחיב מרקם עירוני בהיקף של עד 2% משטח כל מרקם עירוני





עדכון תמ"א 35

שטח פתוח מיוחד במרקם עירוני

- תכנית מתאר מחוזית לתוספת שטח לפיתוח נדרשת לכלול שטח פתוח... (7.1.1).
- במכלול כפרי מוגן יישמר אופי כפרי. (7.1.2)

הקצאת שטח פתוח מיוחד

על אף האמור בס"ק ב' ו- ג', רשאית המועצה הארצית להפקיד תכנית מתאר מחוזית ~~במחוזות צפון ותל אביב~~ הכוללת שטח פתוח מיוחד בהיקף קטן יותר או ללא שטח פתוח מיוחד כלל, אם התקיימו התנאים הבאים:



עדכון תמ"א 35

מכלולים נופיים

- תוספת של שטחים רבים נוספים, חקלאיים בעיקרם, למכלולים הנופיים.
- הוצאת כל היישובים משטח המכלול הנופי.



- הרחקת המכלול הנופי למרחק מינימלי של כ-200 מ'
- הוספת אפשרות לבינוי חקלאי (ללא מבני שירות).
- הגנה גבוהה יותר על שטחים חקלאיים והכרה בערכיות שלהם.



עדכון תמ"א 35

- התמ"א המקורית נתנה מרחב חיפוש לפיתוח עירוני ובעדכון הכוונות הינן ששטח מרקם זה יהווה כולו שטח לפיתוח עירוני. כל עתודות הקרקע החקלאיות בו וכיום זה כ-500 אלף דונם במרקמים העירוניים הינם עתודה לפיתוח עירוני.
- לא מעט יישובים כפריים במרקמים העירוניים "מאוימים".
- התמ"א מאפשרת במידה מסוימת הגדלת יחידות הדיור ביישובים הכפריים ומקלה בנושא הצפיפות.
- התמ"א מכירה בפעילות החקלאית במסגרת המכלולים הנופיים.
- לא הייתה ועדיין איננה, מדיניות תכנונית של המרחב הכפרי, כחלק מהמדיניות התכנון הלאומית.



1

מיפוי הקרקע החקלאית

- ✓ קרקע חקלאית מעובדת, חלוקה לענפים
- ✓ קרקע המיועדת לחקלאות על פי תכניות מתאר מחוזיות, כולל יעודי קרקע המאפשרים חקלאות
- ✓ פוטנציאל העיבוד של קרקע המיועדת לחקלאות ואינה משמשת לעיבוד
- ✓ משבצות חקלאיות
- ✓ קרקע חקלאית בתחומי מרקם עירוני על פי תמ"א 35

2

חיזוק ההגנה על קרקע חקלאית

- ✓ סיווגי משנה- קרקע חקלאית (יצרנית), שטח חקלאי מוגן (ערכי נוף ותרבות), שטח חקלאי לתכנון עתידי
- ✓ מעקב אחר קרקעות חקלאיות העוברות שינוי יעוד, ומציאת חלופות להן – עיבוד שטחים חדשים

3

הגדרות מעודכנות לשימושים ותכליות בשטחי החקלאות

4

מבנים חקלאיים ותעשיה חקלאית

5

החקלאות והכפר במגזר הערבי



1 הנחיות להכנת תכנית מפורטת ליישוב כפרי

- ✓ הנחיות כלליות לכל סוגי היישובים הכפריים
- ✓ הנחיות ייעודיות על פי סוג היישוב: קיבוץ, מושב, חקלאי-פרטי, קהילתי

2 פרוגראמה לשטחי ציבור ביישובים כפריים

- ✓ מודל להקצאת קרקע לצרכי ציבור בראיה אזורית
- ✓ הגיוון הקהילתי, אוכלוסיות "זמניות"
- ✓ מוסדות על-אזוריים במגזר הכפרי

3 כלכלה ותעסוקה ביישובים כפריים

- ✓ יזמות כפרית במשקי הבית
- ✓ אזורי תעסוקה יישוביים – התעשייה הקיבוצית
- ✓ אזורי תעסוקה מרחביים על-יישוביים

4 שימור ומורשת היישובים הכפריים

- ✓ שימור מבנים ואתרים במסגרת תכניות מתאר
- ✓ שמירת "רוח המקום" בהרחבת יישובים
- ✓ כלים כלכליים בשימור



1 הנחיות להכנת תכניות כוללניות במרחב הכפרי

- ✓ עקרונות תכנון
- ✓ הנחיות לשפה התכנונית ותכולת התכנית

2 תיירות כפרית וחקלאית

- ✓ הנחיות לפיתוח תיירות כפרית באופן מאוזן ובר קיימא
- ✓ חיזוק הזיקה בין תיירות וחקלאות, פיתוח התיירות בזיקה למאפייני היישוב
- ✓ אפיון ותפרוסת התיירות הכפרית ברמה ארצית
- ✓ הנחיות להכנת תכניות אב לתיירות במועצה אזורית / פרק התיירות בתכנית כוללנית במרחב הכפרי

3 ממשק עיר-כפר

- ✓ שיתופי פעולה בשירותי ציבור, תעסוקה
- ✓ שירותים שהמרחב הכפרי מעניק לעיר- שטחים פתוחים, תיירות כפרית

4 ממשק חקלאות- שטחים פתוחים

- ✓ עקרונות יסוד: ייעול השימוש בשטח המעובד הקיים, הרחבת העיבוד על בסיס פרמטרים מוגדרים
- ✓ הנחיות לסוגי עיבודים שונים וסוגי שטחים גובלים- בנויים ופתוחים



סיכום ביניים....

- תמ"א 35 נתנה מסגרות – לפיתוח ולשימור – לטוב ולרע.
- כיום יש ניסיונות לפרוץ את התמ"א – במיוחד את המרקמים העירוניים במרכז הארץ.
- חשוב לשמור על תמ"א חזקה - פיתוח מאוזן ביישובים ושמירת אופיים ושמירה על השטחים הפתוחים והחקלאיים.
- חייבים לחזק את התכניות המחוזיות אשר הן מהוות בסיס השמירה על השטחים הפתוחים והחקלאיים.
- לצד התמ"א חייבים לערוך פעולות משלימות ובעיקרן הטמעת תוצרי מסמך מדיניות התכנון מדיניות של משרד החקלאות בתחומים שונים במסגרת הועדות המחוזיות ובמסגרת התוכניות הכוללניות.



תודה על ההקשבה