

האם זהו סופו של המרחב הכפרי?

מנהל התכנון מקדם בימים אלה תכנית להגדלת מספר יחידות הדיור בכל סוגי ההתיישבות במרחב הכפרי.

זכויות הבנייה במושבים ובקיבוצים יגדלו מעבר למגבלות לוח 2 בתמ"א 35, כך שתתאפשר פוטנציאלית בנייה של מאות אלפי יחידות דיור חדשות בארץ, במרחב הכפרי.

על פי המוצע ע"י מנהל התכנון, תיקון זה נעשה על מנת לעודד צמיחה דמוגרפית שתאפשר גם קיומו של מרחב כפרי וזאת בשל חשש שמפאת הליכי פיתוח מואץ במדינה, מבנה המושבים וקיבוצים לא ישרוד. האמנם?

בימים אלה, מקודם תיקון מספר 5 של תמ"א 35 אשר מתייחס למרחב הכפרי.

תמ"א 35 הנה תכנית מתאר ארצית אשר נועדה להגדיר את מדיניות התכנון ופריסת היישובים בישראל והיא נקראת גם "תוכנית המתאר הארצית המשולבת לבניה, לפיתוח ולשימור". המטרות העיקריות של התכנית הן "מתן מענה לצורכי הפיתוח הצפויים בטווח התכנון מחד, ושמירה על שטחים פתוחים ועל ערכי טבע, חקלאות, נוף ומורשת מאידך". (מתוך דברי הסבר לתמ"א 35)

התכנית חלה על כל שטחי מדינת ישראל וכוללת בין היתר את נושא זכויות הבנייה בשטחי היישובים הכפריים, מספר יחידות הדיור ומספר התושבים המקסימלי שניתן לאכלס במתחם היישוב הכפרי.

במרוצת השנים, צרכי המדינה והאזרחים משתנים מעת לעת ולכן, מנהל התכנון מבצע תיקונים ושינויים בתכניות המתאר ובניהם גם בתמ"א 35.

במרחב הכפרי מאז תמ"א 31 ואחריה תמ"א 35 הוטלו מגבלות של מספר תושבים ומספר יחידות דיור מקסימליות וזאת על מנת לאזן בין הפיתוח הנדרש ביישובים ובמדינה לבין שמירה על צביונם הכפרי והחקלאי של אותם היישובים.

עיקרי השינוי הנוכחי הם ביטול לוח 2 שבו נקבעו מגבלות מקסימום של יחידות דיור בכל יישוב במרחב הכפרי וקביעת כללים חדשים.

המשמעות היא שבחלק קטן מהיישובים, ניתן יהיה לאכלס כמות מקסימלית של עד 5,000 תושבים ובנייה בצפיפות של בין 8 – 6 יחידות דיור לדונם במקום 3 יחידות לדונם בתכנית הנוכחית. מרבית היישובים יוכלו לגדול עד 2,000 נפש ויישובים גדולים יותר יוכלו לגדול עד 3,000 נפש. כל שינוי יחייב אישור של המועצה הארצית לתכנון ובניה.

על פי התכנית, לפחות 30% מיחידות הדיור החדשות שייבנו יהיו קטנות יחסית ביחס ליחידות דיור במרחב הכפרי, קרי עד 105 מ"ר, הכוונה ליצר יחידות למשפחות צעירות מחד ולמבוגרים שאינם זקוקים ליחידות גדולות מאידך.

מטרות התיקון על פי מסמכי התכנית הן :

1. מתן מענה לגידול ולצמיחה רב דורית של הישובים הכפריים תוך שמירה על מגוון ישובים, אופי הישובים, תפקודם החקלאי והמורשת החקלאית.
2. תיקון הוראות התכנית בכל הנוגע לישובים הכפריים.
3. קביעת מנגנון חדש להיקף המירבי של יחידות דיור בישובים כפריים.
4. מתן הוראות לאישור תכנית לבית דיור מוגן בישוב כפרי.
5. הוספת מסמך שיקולים בתכנון כפרי.

התיקון מתייחס ליישובים הכפריים בכל אזור בארץ ומאפשר הגדלה של כל יישוב בהתאם לגודלו בהווה. התיקון מבקש לחלק את היישובים הכפריים לשלושה על פי גודלם ומגדיר כמה יחידות דיור ניתן לבנות על כל דונם בכל אחד מסוגי היישובים.

מספר יחידות הדיור לדונם שיאפשר המתווה לבנות לפי מיקום בארץ ומספר התושבים ביישוב :

עד 2,000 תושבים	2,000-3,000 תושבים	3,000-5,000 תושבים	
650	1,000	1,400	היקף יחידות דיור מירבי ליישוב
5-7 יח"ד	6-8 יח"ד	8-10 יח"ד	ירושלים והמרכז
4-6 יח"ד	5-7 יח"ד	6-8 יח"ד	מחוז חיפה ונפת אשקלון
3-4 יח"ד	4-6 יח"ד	5-7 יח"ד	הצפון, נפת באר שבע ועוטף עזה

בנוסף, מנהל התכנון מבקש לעדכן את הגדרת "יישוב כפרי" בתכנית תמ"א 35 כך שיוגדר : יישוב שימנה בעת תחילתו של תיקון זה עד 5,000 תושבים וכן יישוב חדש שימנה עד 5,000 תושבים.

במסגרת התכנית מאפשרים למוסד התכנון לקבוע צפיפות נמוכה יותר מהאמור לעיל אך לא פחות מ-2 יחידות דיור לדונם במקרים הבאים :

1. ביישובים אשר מונים עד 2,000 תושבים ושהינם יישובי קצה או יישובי עוטף עזה.
2. ביישובים הנמצאים באיזור הצפון, נפת באר שבע ועוטף עזה, בתוספת שטח לבינוי לצורך מגרש שמוצע בו שילוב של מגורים ופעילות חקלאית.

מוסד התכנון רשאי גם לקבוע צפיפות גבוהה יותר מהאמור לעיל, ככל שהשתכנע שקיים בכך יתרון תכנוני ושאוּפִי ונפח הבינוי המוצע בתכנית משתלב באופי הבינוי הקיים ביישוב.

ראשי הערים הגדולות מתנגדים למהלך הזה ואף שלחו מכתב למנהל התכנון אשר מבקש לסגת מהחלטה זו אשר עלולה לפגוע לטענתם בערים ובמיוחד בערים אשר נמצאות בסמיכות ליישובים כפריים.

האם התיקון הזה יעשה טוב למרחב הכפרי?

נצטרך לחכות ולראות. מחד, אם התיקון יאושר וייכנס לתוקף ייבנו יחידות דיור נוספות בתחומי היישובים הכפריים. בנייה יכולה להוביל לצמיחה של היישובים, אשר יקבלו משאבים רבים כתוצאה מהבנייה ומכך שיהיו תושבים נוספים ויחידות דיור נוספות בתחומי היישובים (כמו כספים מזכויות בנייה, ארנונה על יחידות הדיור החדשות). המשאבים יאפשרו ליישובים להתפתח ולהשקיע ביישוב ובחקלאות.

מאידך, יישובים כפריים ידועים כיישובים עם שטחים פתוחים רבים וללא צפיפות. בנייה של יחידות דיור נוספות תוביל לצפיפות רבה יותר, לפקקים ולעומס, דברים אשר מאפיינים יותר ערים ולא יישובים כפריים. בנוסף, בנייה של יחידות דיור נוספות תוביל בהכרח להגעתם של תושבים חדשים. תושבים שיגיעו ליישובים כפריים מהערים, אינם מכירים תמיד את אורח החיים ביישוב כפרי, הם אינם עוסקים לרוב בחקלאות והם לאו דווקא ירצו לחיות באורח החיים הכפרי. מצב זה עלול להוביל לעיור של היישובים הכפריים כתוצאה מהגעת אוכלוסייה עירונית.

לדעתי ועל קצה המזלג אומר כך ;

נושא צמיחה דמוגרפית של יישוב כפרי היא חשובה ונדרשת שכן אם לא כך, היישוב יהפוך ליישוב מזדקן על כל המשתמע מכך.

בתכנית מוצע מגוון של סוגי דיור בגדלים שונים היכולים לייצר פתרונות דיור לזוגות צעירים ולזוגות מבוגרים.

פועל יוצא של כל אלה הוא פיתוח והרחבת שירותים משמעותיים לציבור כמו גני ילדים, מרכזי ספורט ומתקנים לתרבות הפנאי, מרכזי קניות ואחרים ורבים נוספים, וכך גם בהתאמה תקטן עלויות נותני השירותים.

החיסרון הבולט הוא שהרגולטור, קרי רשות מקרקעי ישראל לא תאפשר באזור המרכז לממש מגרשים לבניה אלא רק במכרז, המשמעות לכך היא עלות קרקע גבוהה. חיסרון נוסף, הנובע מכך שבאזור המרכז לא תהיינה וועדות קבלה לתושבים חדשים, ליישוב לא תהיה שליטה מי יכנס כתושב בשעריו. רק מבחן המציאות יראה לנו אם המהלך הזה הוא נכון למרחב הכפרי או שמא יפגע בו.