

משרד הפנים - מינהל התכנון

תכנון ארוך טווח

מסמך הנחיות לתכנון הקיבוץ – דצמבר 2006

מטרת מסמך זה: ניתוב הליך תכנונו של הקיבוץ במוסדות התכנון, לרבות הנחיות להגשת התכנית, בהתאם להחלטת ולנת"ע מיום 11.4.06.

רקע

- במסגרת התמורות החלות במגזר הכפרי קיימת הבחנה בין תכנון "הקיבוץ המתחדש", שעיקרו מהלך תכנוני שיאפשר שיוך דירות, ובין תכנון "הקיבוץ השיתופי" שבא לאפשר פיתוח הפועל לפי אורחות חייו במסגרות הקיימות, ללא שיוך דירות, ולעיתים גם ללא הרחבה קהילתית.
- אין במסמך זה כדי להצביע על הכוונה תכנונית או העדפת סיווג אלא לכוון תכנונית את עריכתן של תכניות לקיבוץ, המוגשות למוסדות התכנון.
- השלבויות התכנונית המוצעת, לרבות החלוקה למתחמים ותכנונם במקביל, מאפשרת לקיבוצים השונים מגוון פתרונות בטווחי זמן שונים ויישום הדרגתי, על פי הזמינות והמוכנות הכללית לשינוי, תוך שמירה על צביונו ואופיו המיוחד של הקיבוץ, ועל מאפייניו וערכיו הייחודיים, במטרה לשמרם.
- הנחיות אלה משקפות את המדיניות התכנונית הנוגעת לשוב הכפרי ולכן ניתן ליישמן גם בתכנית למושב שיתופי או לקיבוץ שיתופי, בשינויים הנדרשים.

בהוראות תמ"א 35 נקבע:

8. הרחבות יישובים כפריים ויישובים קהילתיים

8.1 הרחבות יישובים כפריים

רשאי מוסד תכנון להפקיד תכנית הכוללת תוספת יח"ד ליישוב כפרי (להלן-הרחבה) אם התקיימו התנאים הבאים:

- 8.1.1 התכנית חלה לפחות על כל השטח המיועד לבינוי ביישוב.
 - 8.1.2 ההרחבה תהייה בתוך השטח המיועד לבינוי ביישוב אלא אם התקיימו התנאים הבאים:
 1. מוסד תכנון שוכנע כי לא ניתן למקם את ההרחבה כולה או חלקה בתוך השטח המיועד לבינוי.
 2. הרחבה שאינה בשטח המיועד לבינוי תהיה צמודת דופן לשטח המיועד לבינוי ותתבסס, אם ניתן ונכון תכנונית, על דרך קיימת.
 3. אין בהרחבה שינוי מהותי של אופי היישוב ושל מאפייני המרקם בו הוא ממוקם.
 4. החלטה כאמור תנומק על ידי מוסד התכנון.
- 8.1.3 יישוב כפרי הכלול בלוח 2
1. ביישוב כפרי הכלול בלוח 2, מספר יח"ד ביישוב לאחזר ההרחבה לא יעלה על הקבוע בלוח.
 2. על אף האמור בס"ק 1, בנפת באר שבע מספר יח"ד יהיה על פי הקבוע בלוח 2 אלא אם נקבע אחרת בתכנית מתאר מחוזית.
- 8.1.5 מוסד תכנון הדן בתכנית להרחבה ייתן דעתו גם להוראות תכניות המתאר המחוזיות שעניינן שמירת השטחים הפתוחים.

בנוסף למפורט לעיל נקבע בלוח 2 בתמ"א 35:

מספר יחידות דיוור מרבי ביישוב יהיה קבוע בלוח או בתכנית שאושרה טרם אישור תמ"א 35, הגבוה מביניהם.

הבהרות כלליות למסמך:

1. אין הנחיות אלה באות במקום הוראות תמ"א 35 ואין בהן כדי לשנותן, לרבות לעניין סעיף 7.1.2 "מכלול כפרי מוגן" המתייחסות ליישוב כפרי המצוי במרקם עירוני, כהגדרתו בתמ"א 35.
2. אין בהנחיות אלה כדי לשנות את הקבוע בתכניות מתאר ארציות, מחוזיות או מקומיות מאושרות.

משרד הפנים - מינהל התכנון

תכנון ארוך טווח

הנחיות לתכנון:

1. תכנית מתאר לקיבוץ, לרבות תכנית להרחבת קיבוץ, תחול (לפחות) על כל השטח המיועד לבינוי ביישוב (להלן: "תכנית המתאר") ותוגש לדיון בוועדה המחוזית.
2. מוצע כי תחום תכנית המתאר יחולק למתחמים, בהתאם לייעודי ושימושי הקרקע הכלולים בה, וייקבעו בה, בין השאר, הוראות להכנת תכניות מפורטות למתחמים הכלולים בה (להלן: "תכנית מפורטת"), שתהיינה בסמכות הוועדה המקומית. אין באמור כדי למנוע הכללת הוראות מפורטות גם בתכנית המתאר.
3. בתכנית המתאר יינתן מענה לנושאים הבאים:
 - 3.1 הוראות תכנון למתחמים המיועדים למגורים, לרבות:
 - 3.1.1 מדדים של היקף יחידות הדיור וצפיפות נטו למגורים: במתחמים המיועדים למגורים, על פי תכנית המתאר, ייקבעו המדדים המותרים על פי תמ"א 35 כך שבעת הגשת התכניות המפורטות לא יעלה מספר יחידות הדיור בכל הקיבוץ על הקבוע בתמ"א 35, או בתכנית שאושרה טרם אישורה של תמ"א 35, הגבוה מביניהם, וצפיפות הנטו למגורים תתאם לקבוע בתמ"א 35.
 - 3.1.2 הוראות בדבר שלביות הפיתוח, לרבות בחינת האפשרות של פינוי/בינוי.
 - 3.1.3 התייחסות להרחבת היישוב, ככל שתידרש, תבטיח רצף תפקודי וצמידות דופן למרקם היישובי הקיים.
 - 3.1.4 כדי לאפשר את שמירת הרצף הרב-דורי, המאפיין את הקהילה הקיבוצית והחשוב לשמירת צביונה, תוך מתן עדיפות לפריפריה, יותר דיור זמני (יחידות מעבר) בשטח המחנה המיועד למגורים בתכנית תקפה, ובמבנים קיימים (ראה פרוט "דיור זמני" בסוף המסמך).
על מוסדות התכנון להיות ערים לעובדה כי תנאי לאישור תכנית מתאר מקומית הכוללת שטח לדיור זמני, כמפורט לעיל, יהיה שאופי עתידו התכנוני של היישוב תואם את המטרה של חיזוק המרקם הכפרי של היישוב באמצעות שמירת הרצף הרב-דורי. בתכניות ליישובים בהן לא מוצאת מטרה זו את ביטויה לא יאשר מוסד תכנון את הכללתן בתכנית.
 - 3.2 התייחסות לתכנונית לשטחים המיועדים למבני משק, תעשייה ותעסוקה, כגון:
 - 3.2.1 בשטח מבני משק תותר גם הקמת מבנים לעיבוד תוצרת חקלאית שבתחום עיסוקו החקלאי, וכן שימושים של תיירות חקלאית, המשתלבים בפעילות החקלאית.
 - 3.2.2 פינוי/בינוי וניצול שטחים מופרים לייעודי קרקע אחרים, לרבות התייחסות להעתקת מבני משק, ניצול השטחים המתפנים, ומיקומם החלופי של השימושים והמבנים המועתקים, ובלבד שתוכן לאחר היועצות עם הקיבוץ.
 - 3.2.3 הסדרת השימושים בשטחים המיועדים למבני משק, תעשייה ותעסוקה, לרבות השימושים הנלווים להם, וכן מבני מלאכה ותעסוקה זעירה עבור תושבי היישוב, ובלבד:
 - שאין בהם כדי לשנות את אופיו הכפרי-חקלאי של היישוב.
 - שלא יכללו שימושים דוגמת משרדים, מסחר, אולמות כנסים וכד', בהיקפים המאפיינים אזורי תעסוקה עירוניים, או החורגים מהנדרש כשימושים נלווים לתכלית המותרת בשטח (דוגמת משרד או חנות המפעל).
 - תועדף הרחבת תעשייה/תעסוקה קיימת, ככל שיידרש, על פני הקמת שטחי תעשייה או תעסוקה חדשים, ובלבד שאין בהם כדי לפגוע בחיזוקם של יישובים עירוניים סמוכים.
 - 3.3 הוראות בדבר מדיניות התכנון בנושא נגישות, תחבורה וחניה, לרבות פתרונות לעניין הנגישות העתידית למגרשים, ברכב, ברגל או במשולב

משרד הפנים - מינהל התכנון

תכנון ארוך טווח

- ובהתאמה לנפחי התנועה ביישוב הכפרי. תינתן עדיפות לתחבורה וחניה פריפריאליים, המאפשרים את שימור מאפייניו הקהילתיים והסביבתיים של הקיבוץ.
- 3.4 הוראות בנושא מערכות תשתית, לרבות איתור מיקומם של מתקני תשתית והוראות מחייבות לרצועות מעבר לקווי תשתית.
- 3.5 הוראות אשר יבטיחו שלביות ביצוע של הבינוי בד בבד עם הסדרת התשתיות.
- 3.6 היקפם של שטחים ציבוריים פתוחים ושטחים למבני ציבור ושרותי קהילה, כמענה לצורכי כלל אוכלוסיית היישוב המיועדת בתכנית ובהתבסס, ככל הניתן, על שטחים ומבנים קיימים, במטרה לשמר את מאפייניה הייחודיים של הקהילה הקיבוצית.
- 3.7 התייחסות למבני ציבור בתחום התכנית המשרתים מספר יישובים, לרבות מוסדות חינוך ורווחה, ככל שקיימים או נדרשים על בסיס בחינה אזורית.
- 3.8 פירוט המבנים ו/או המתחמים ו/או השטחים הפתוחים המיועדים לשימור וקביעת הוראות מפורטות ומחייבות לגביהם.
- 3.9 שטחים לפיתוח תיירות וקייט כפריים, לרבות שימוש והתאמת מבנים קיימים ו/או פיתוח והקמה של יחידות אירוח, ובתנאי ונבחן ההיקף המבוקש והתאמתו למאפיינים תיירותיים נוספים, ובעדיפות ליישובי פריפריה.
- 3.10 הוראות לגבי טיפול בבניה קיימת, שלא על פי דין, או במבנים שאינם בשימוש.
- 3.11 קביעת שימושים אשר שימוש אחר בהם, שלא על פי הקבוע בתכנית המתאר או בתכניות המפורטות, יהווה סטייה ניכרת.
4. תכנית המתאר תעמוד בעקרונות הבאים:
- 4.1 כללים של פיתוח צמוד דופן לבינוי קיים.
- 4.2 תוספת בינוי תוך ניצול מושכל של השטחים המיועדים לפיתוח.
- 4.3 מניעת פגיעה, ככל האפשר, בשטחים רגישים מבחינה סביבתית ו/או נופית.
- 4.4 מניעת פגיעה, ככל האפשר, בשטחים הפתוחים וברציפותם.
- 4.5 תכנונם של אזורים מסחריים נוספים על אלו הקיימים יותר רק בהיקפים מצומצמים, שיועדו למטרות כגון: מכירת מוצרי חקלאות ותעשייה המיוצרים במקום (חנות מפעל) וכשימוש נילוה לפיתוח תיירותי, ככל שייכלל בתכנית.
5. תכנית המתאר תלווה בנספחים הבאים:
- 5.1 נספח תחבורתי – הכולל את רשת הדרכים ביישוב וחבורה לרשת הדרכים הארצית.
- 5.2 נספח בינוי ופיתוח – הכולל הנחיות מילוליות כגון: שטחי בניה מרביים, תכנית קרקע, הנחיות בינוי ועיצוב (התואמות לאופיו הכפרי של היישוב), הנחיות לפיתוח נופי-סביבתי וכד'.
- 5.3 נספח ביוב וניקוז – שכולל פתרונות קצה.
- 5.4 נספח פרוגרמטי – יפרט את הפרוגרמה לתכנון המוצע המציגה, מתבססת ומפרטת את המצב הפיזי, החברתי והדמוגרפי הקיים.
- 5.5 לפי הצורך יצורפו נספחים נוספים כמו: נספח נופי-סביבתי, תשתיות וכיו"ב.
6. תכנית המתאר תאפשר את חלוקת המתחמים למגרשי מגורים בתכנית מפורטת. חלוקה לצורך שיוך דירות תעשה בקצב ובעיתוי שייקבע הקיבוץ.

דיוור זמני:

1. דיוור לתקופות זמן מוגבלות שינוהל ע"י האגודה.
2. גודל יחידה לא יעלה על 55 מ"ר.
3. היקף היחידות ביישוב לא יעלה על:
במחוזות צפון ודרום – 1/3 ממספר משפחות החברים או 100, הגבוה מביניהם.
בשאר המחוזות – 1/3 ממספר משפחות החברים או 100, הנמוך מביניהם.
4. דיוור זמני לא ייכלל במניין יחידות הדיוור ביישוב על פי תמ"א 35.

2006-20502