

גם עיר, גם כפר

במרחב הפרי-אורבני הסובב את הערים מתרחשים תהליכי גלישת פיתוח עירוני המסכנים הן את החקלאות והן איכות החיים העירונית. מסמך מדיניות קורא להכיר בייחודו של המרחב בליבת ישראל כמרחב נבדל וייחודי, המייצר ערך מוסף לערים, תוך שמירת ייחודו כמרחב כפרי-חקלאי פתוח

זאב טמקין | זורקיין



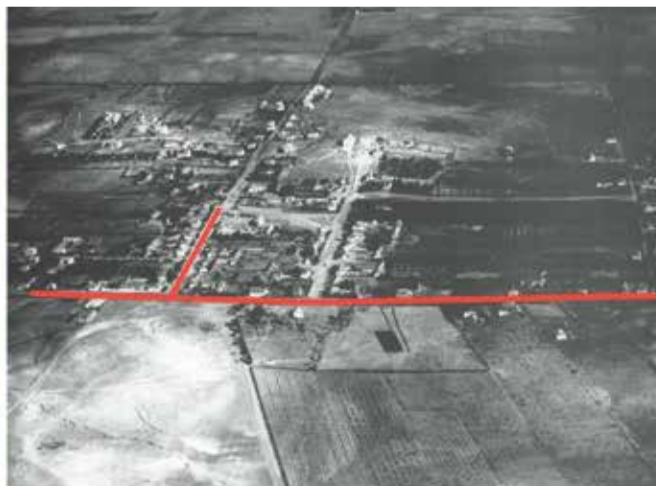
זאב טמקין | זורקיין | צילום: עומר שטיין

"במרחב הפרי-אורבני הועברו בשנים האחרונות כ-70 אלף דונם לשטחי שיפוט עירוניים. פיתוח יישובים אלה יוביל להחרפה והאצה של תהליך אזילת שטחי המרחב הכפרי. קצב אזילת השטחים הפתוחים הוא מהיר יתר על מידה ואינו בר-קיימא"

רטגיות ומנעד רחב של תוכניות פיתוח, תכניות סביבה ותוכניות מורשת. משרד תיק פרויקטים עורך ומקדם, בעת ובעונה אחת, עשרות תוכניות סטטוטוריות בכל רובדי התכנון - מהרמה המקומית ועד לרמת התכנון הארצית.

הכותב הוא מתכנן ערים מוסמך, מנכ"ל ובעלים של חברת תיק פרויקטים. בעל תואר בוגר (B.A) מהמחלקה לגיאוגרפיה, אוניברסיטת תל-אביב, ותואר מוסמך (M.Sc) מהפקולטה לארכיטקטורה, המחלקה לתכנון ערים ואזורי, בטכניון. בוגר סמינר ביניל בנושא תכנון וניהול פארקים לאומיים ושמורות טבע, מאוניברסיטת משיגן, ארה"ב | www.tikproj.co.il

העיד רחובות כדוגמה לתהליכים מתמשכים של התרחבות עירונית, על חשבון שטחים חקלאיים ושטחים פתוחים בשולי הערים. מסומנים באדום רחוב הרצל (בקו הארוך) ורחוב יעקב



מימין: רחובות בתחילת דרכה. תצלום אוויר מתוך הספר: מבט ועוד מבט על א"י, ב"ז קדר. הוצ' משרד הבטחון ויד בן צבי 1991. משמאל: רחובות 2017 | צילומים: באדיבות תיק פרויקטים

- עקרונות המדיניות שנובשו:**
- הכרה בייחודו של המרחב הפרי-אורבני בליבת ישראל כמרחב נבדל וייחודי, המייצר ערך מוסף לערים, תוך שמירת ייחודו של מרחב כפרי/חקלאי/פתוח.
 - יצירת קואליציה עם גורמים רלוונטיים התומכים בעירוניות איכותית והגופים המקדמים שימור וטיפוח השטחים הפתוחים והסביבה.
 - שילוב בין תהליך יוזם, המנחה את ניהול פיתוח המרחב הכפרי לאורך זמן, לבין סט כלים מגיב, הנגזר מהאסטרטגיה הכוללת ומאפשר להגיב לאיומים המידיים על יישובים ושטחים במרחב.
 - סט הנחיות וכלים המשלב בין המימד המרחבי - ברובד בלאומי ובאזורי-המקומי - למימד עולמות התוכן, תוך אינטגרציה של תחומי התכנון, המשפט, המינהל והכלכלה, התחום החקלאי ותחום המעורבות והמודעות הציבורית.
 - הבנת התפקיד המוביל של משרד החקלאות ופיתוח הכפר באימוץ והטמעת האסטרטגיה וארגון הכלים וגיבוש מסגרת מנחה פעילותו בהקשר זה.

מהלכים חשובים ומשמעותיים

כמה מילים עלינו. תיק פרויקטים היא חברה רה וותיקה ומובילה לתכנון וניהול תכנון של פרויקטים מורכבים. כבר קרוב לשלושה עשורים שאנו מובילים בגאווה מהלכים חשובים ומשמעותיים בעיצובה של מדינת ישראל, על שטחים הבנויים והפתוחים, בתכנון פרויקטים עירוניים ובעיצוב המרחב הכפרי, לרבות אתרי מורשת עולם, אתרי תירות, פארקים ושטחים פתוחים. את החברה הקים כותב שורות אלה ובה פועלים כ-20 אדריכלים, מתכנני ערים כלכלנים ואנשי מטה. לחברה רשת קשרים ענפה מול אנשי מקצוע מהימנים בתחומם בתכנון תשתיות הגרסיות, מומחי סביבה ונוף, מתכננים חברתיים, כלכלנים אורבניים ועוד. בין הישגיו הבולטים נמנים תוכניות אסט-

הכלולים בותמ"ל, יישובים צמודים ליישוב מיוחד (תמ"א 1/35), אזור כפרי שנידון בוועדה גיאוגרפית, יישובים מחוץ למרקמים אלה הכלולים בתוכנית האסטרטגית למגורים, יישובים הכלולים בתוכנית כוללת, אב/מתאר או מפורטת עבור רשות עירונית סמוכה ויישובים המנותקים פיזית מעיקר שטח המועצה האזורית. במרחב זה הועברו בשנים האחרונות כ-70 אלף דונם לשטחי שיפוט עירוניים. פיתוח עירוני של יישובים אלה והשטחים הסובבים אותם יוביל להחרפה והאצה של תהליך אזילת שטחי המרחב הכפרי/פתוח לערים באזורי הביקוש. כפי שנקבע בתוכנית האסטרטגית לדיוור, "ללא התחדשות עירונית בהיקפים גדולים יותר משמעותית, נעמוד בפני קטסטרופה תכנונית של אזילת השטחים הפתוחים המיועדים לבינוי במרכז הארץ. קצב אזילת השטחים הפתוחים הוא מהיר יתר על מידה ואינו בר-קיימא". אנו גם צופים פגיעה בחקלאות, באיכות הסביבה ובאיכות החיים העירונית.

אסטרטגיה וארגון כלים

מסמך מדיניות שחובר על-ידי כותב שורות אלה ואנשי משרדו - יוסי עופר, מירום רייזר, נופר סני דלר - לבקשת משרד החקלאות ופיתוח הכפר נועד לבחון את ההשלכות של תהליכי ההתרחבות העירונית אל עבר המרחב הכפרי בשולי הערים (המרחב הפרי-אורבני). על בסיס התובנות שצוינו לעיל, גובשו במסגרת המסמך עקרונות מדיניות וקווים אסטרטגיים מנחים, מלווים בארגון כלים, תוך שילוב בין אסט-רטגיה וארגון כלים יוזם המכוונים את פיתוח וניהול המרחב הפרי אורבני לאורך זמן, לבין אסטרטגיה וארגון כלים מגיב להתמודדות עם יישובים ומרחבים הנמצאים כבר כיום בתהליך סטטוטוריים של סיפוח ושינוי הייעוד.

השילוב הייחודי הקיים בישראל - קצב גבוה יחסית של גידול האוכלוסייה, רמת צפיפות גבוהה, מצאי קרקע מוגבל ומיקוד הביקושים במרחב המורגדר כמגה-מטרופולין המתהווה לאורך רצועת החוף מנהריה ועד אשקלון, בואכה ירושלים. שטח זה מהווה כחמישית משטח המדינה ומאכלס כבר כיום כשלושה רבעים מאוכלוסייתה.

הדיון במרחב הפרי-אורבני, המרחב הכפרי בשולי ערים, ממוקם גבוה בסדר היום העולמי, בעקבות תהליכי העיור המואצים בעולם והצורך לרסן את תהליכי הגלישה וההתרחבות העירונית (Urban Sprawl), אולם בישראל חשיבותו גבוהה במיוחד בשל רמת הצפיפות, ההיקף המצומצם של השטחים הפתוחים לסוגיהם וקצב גידול האוכלוסייה.

המרחב הפרי-אורבני הוא מרחב ייחודי השונה מהמרחב העירוני ומהמרחב הכפרי. הוא מאופיין בדינאמיות - הנובעת מלחצי פיתוח חיצוניים ופיננסיים; רב-תפקודיות - הנובעת מיחסי הגומלין בין מגוון השימושים בו והמשקיים עם המרחב העירוני; ופיצול מנהלי - בין רשויות ומוסדות. בשונה מהרעה הרווחת לפיה שימור וניהול המרחב הפרי-אורבני חשוב בעיקר למגור הכפרי ול"ירוקים", חשיבותו העיקרית נובעת מתרומתו המשמעותית לאורח ואיכות החיים העירונית. המרחב הפרי-אורבני מאפשר ערים קומפקטיות, מנגיש שירותי פנאי, נופש ומערכת סביבתית לערים ותושביהן ומעלה עקב כך את ערך הנכסים העירוניים.

לקראת קטסטרופה תכנונית

הניסיון העולמי מלמד, כי יש חשיבות רבה לייצירת מסגרות תכנון וניהול אינטגרטיביות למרחב כולו, להגבלת היקפי הפיתוח של המרחב הפרי-אורבני, תוך טיפוח השטחים הפתוחים וחיווק החקלאות ואורח החיים הכפרי בו. זאת, באמצעות כלים תכנוניים ורגולטיביים, מנגנוני ניהול ומערכת תמיכה בחקלאות. המרחב הפרי-אורבני מוגדר כמרחב הסובב ערים בו מתרחשים תהליכי גלישת פיתוח עירוני. מכאן, קיימים מרחבים פרי-אורבניים בכל רחבי ישראל, כולל בפריפריה הרחוקה. עם זאת, עיקר התהליכים מתמקד בליבת ישראל והשלכותיהם חמורות בהשוואה לאלה המתרחשים בפריפריה. מתוך כך, הגדרנו מרחב פרי-אורבני ארצי, הכולל את מחוזות תל-אביב, המרכז, ירושלים וחיפה כמו גם את נפת אשקלון של מחוז הדרום ואת האזורים הטבעיים עכו ונהריה בנפת עכו שמ"ח הצפון. בתוך מרחב לאומי זה, קיים מגוון רחב של מרחבי משנה פרי אורבניים, שיוגדרו מרחבית ותפקודית בשלבים הבאים בתהליך. בתוך מרחב זה קיימים למעלה מ-350 יישובים כפריים המאופיינים על-ידי פיתוח עירוני. אלה מושפעים בעיקר מתמ"א-35 ומהתוכנית האסטרטגית לדיוור 2040, וכוללים יישובים כפריים במרקם עירוני, יישובים