

# תעסוקה לא חקלאית

שימושים לא חקלאיים בקרקע חקלאית

26.4.2007



רותי פרום אריכא – הרשות לתכנון, משרד החקלאות ופיתוח הכפר

# פל"ח – רקע כללי

- תרומה לכלכלת המשקים החקלאיים וההתיישבות הכפרית
- התייחסות שלילית הנובעת מתופעות שליליות – הקמת מחסני ענק להשכרה, חריגות בניה, שימושים לא חוקיים, מטרדים חזותיים וסביבתיים
- שימושים שאינם מתאימים לישוב כפרי חקלאי האיכו את צמצום הפעילות החקלאית
- מדיניות פל"ח יישובית / אזורית – בהתאמה לאופי הישוב
- קביעת המינון, תמהיל השימושים ואת השילוב הנכון ביניהם לישוב – חיונית ביותר

# נתוני שנת 2005 (מקור: הלמ"ס)

■ סך המועסקים בחקלאות בשנת 2005 היה 49.9 אלף נפש

■ 2% מכלל המועסקים בישראל

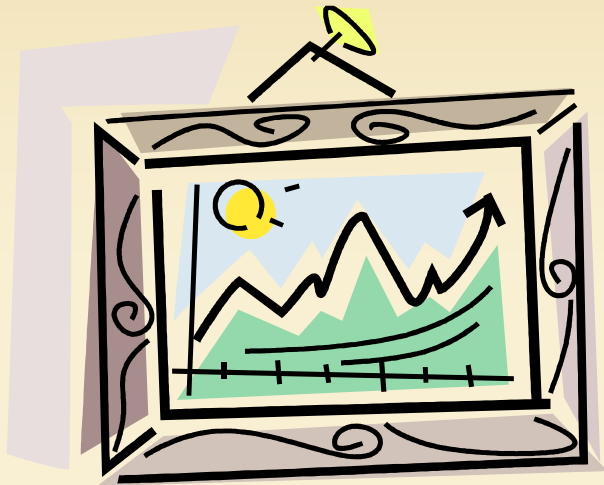
■ 23% מכלל המועסקים שמקום עבודתם בישוב כפרי

■ 21% מכלל המועסקים שמקום מגוריהם בישוב כפרי

■ מה שמצביע על מקומה של פעילות שאיננה חקלאית בישוב הכפרי או מחוצה לו

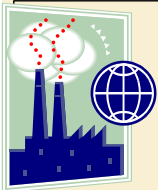
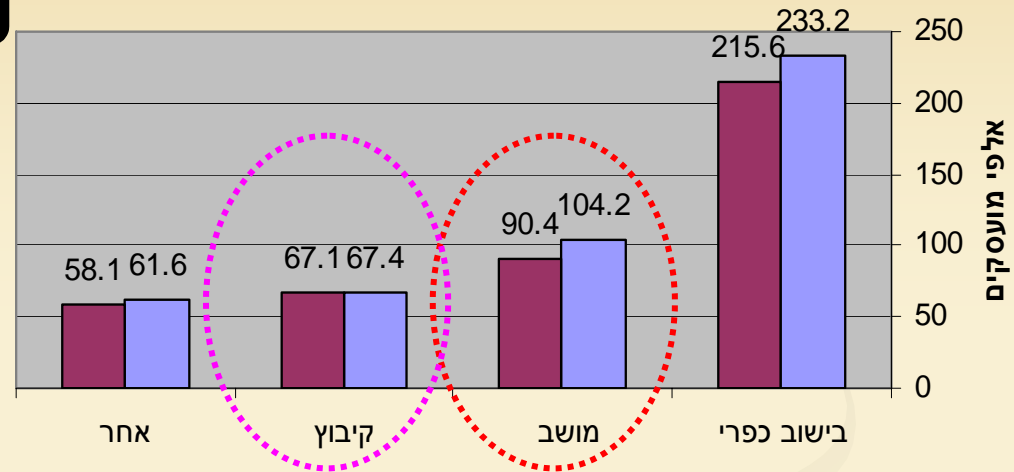
לאו דווקא זו המתקיימת במשק המשפחתי

# 2002-2005



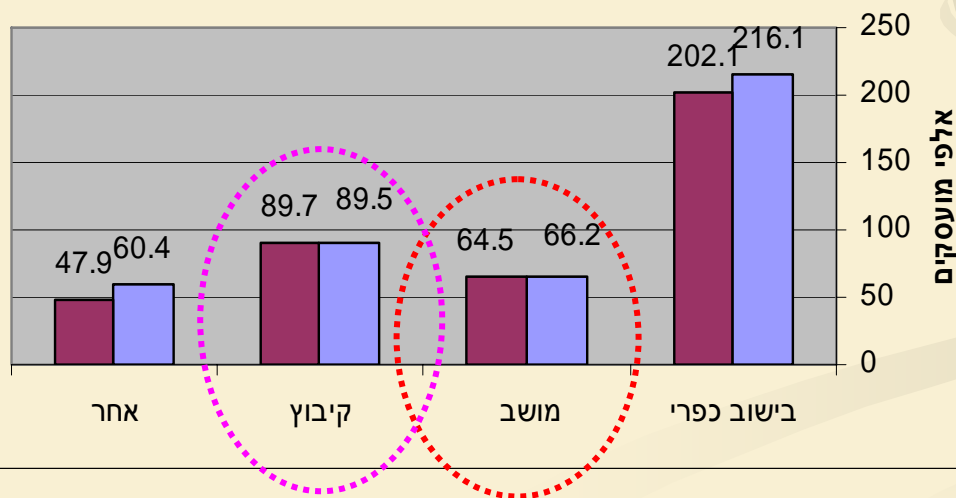
מועסקים שמקום מגוריהם בישוב כפרי

2005  
2002



מועסקים שמקום עבודתם בישוב כפרי

2005  
2002

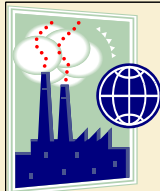
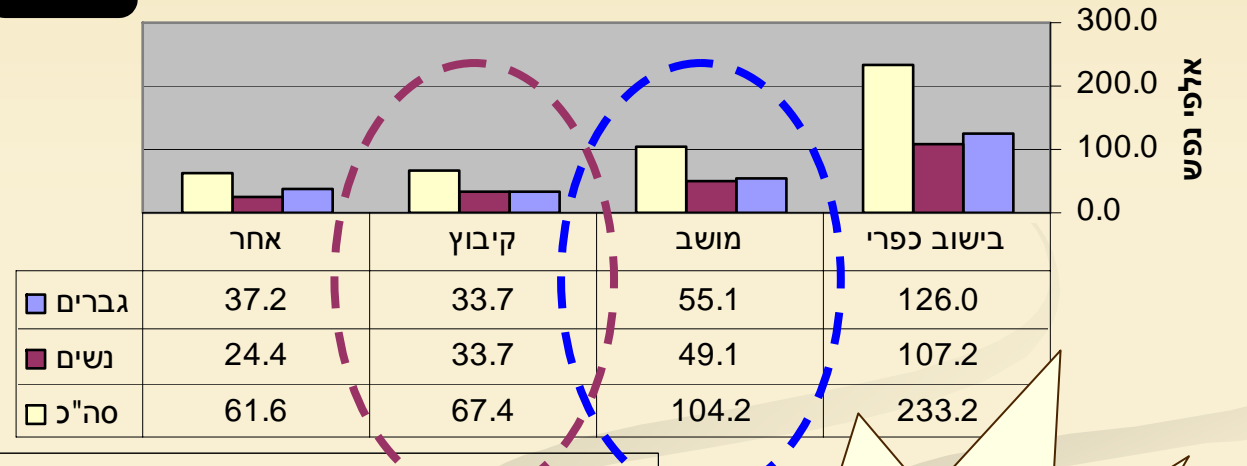


**גידול ב-15% במספר  
המועסקים המתגוררים בכפר  
ואין שינוי לגבי המועסקים  
שמקום עבודתם בכפר**

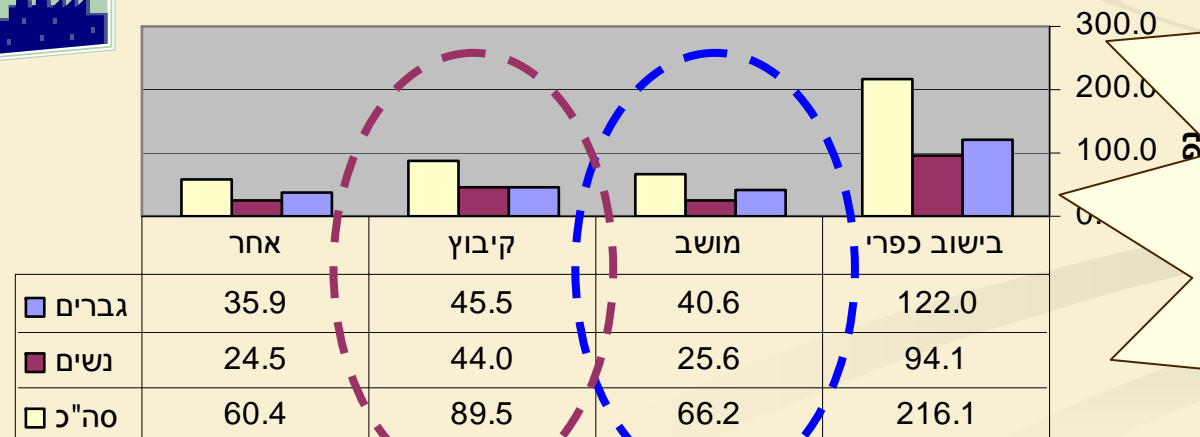
# מועסקים 2005 (למ"ס)



מועסקים שמקום מגוריהם בישוב כפרי



מועסקים שמקום עבודתם בישוב כפרי



**פער גדול בין מס' הגברים  
העובדים בישוב כפרי  
לבין מס' הנשים**

# סקר במועצות אזוריות 2006

- בשנת 2006 ערך המשרד סקר בין בעלי תפקידים ונציגים של 12 מועצות אזוריות בסיוע חב' אורבניקס.
- בוצעה השוואה בין תקנוני תכניות פל"ח מחוזיות ותקנוני תכניות מקומיות.
- בשנת 2007 – סקר פעילויות תעסוקה ותמורות באוכלוסיית הישובים.



# השוואת הוראות של תכניות פל"ח

| תקנונים מקומיים  | תקנונים מחוזיים   | נושא                          |
|--|---|-------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• 500 מ"ר בנוי בגובה 5.2 מ'</li> <li>• מותר להצמיד שטחים עליהם קיים מבנה שנבנה כדין ובכפוף להוראות תכנית פל"ח מחוזית</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 500 מ"ר בנוי בגובה 5.2 מ'</li> <li>• שטח החלקה המותר עד 3 ד'</li> <li>• ניתן להוסיף שטח רציף צמוד בחלקה א' (מגורים וחקלאות)</li> </ul> | <p><b>תחום השטח המותר</b></p> |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• ב12 מועצות שנסקרו, להוציא עמק חפר, לא נמצאה דרישה לסקר כזה</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• למעט במחוז חיפה, נדרש סקר שימושים חורגים</li> <li>• כנ"ל סקר היתכנות כלכלית</li> </ul>   | <p><b>תנאים לדיון</b></p>     |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• פירוט נרחב יותר</li> <li>• בחלקם מותאמים לפעילות הקיימת</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• פירוט די דומה בכל אחד מתקנוני המחוזות</li> </ul>   | <p><b>הגדרות ושימושים</b></p> |

| <u>תמ"מ 14\4</u><br><u>(שינוי מס'</u><br><u>20)</u> | <u>תמ"מ 3</u> (שינוי<br><u>מס' 7)</u> | <u>תמ"מ 6</u><br><u>(חלק)</u><br><u>(מס' 3)</u> | <u>תמ"מ 1</u><br><u>(שינוי)</u><br><u>(28)</u> | <u>פירוט</u>             | <u>נושא</u>       |
|---|---------------------------------------|---|--|--------------------------|-------------------|
|   |                                       | 100 מ"ר   |  | שירותי משרד              | שימושים<br>מותרים |
|   |                                       | 160 מ"ר   |  | אירוח כפרי               |                   |
|   | -                                     |   | -  | סדנאות אומן              |                   |
| 50 מ"ר  | -                                     | חנות מפעל<br>50 מ"ר                             | -  | חנות                     |                   |
|   |                                       |   | -  | בית מלאכה                |                   |
| -   |                                       |   | -  | תעשייה זעירה             |                   |
| 100 מ"ר גלוייה<br>לחקלאות                           | במבנה סגור                            | מבנה סגור                                       | לא גלוייה                                      | אחסנה                    |                   |
| 100 מ"ר   | -                                     |   | -  | צהרון, משפחתון           |                   |
|   |                                       |   | -  | פעוטון/מעון יום/גן ילדים |                   |
| -   |                                       | -   | -  | גן ילדים                 |                   |
| -   |                                       | -   | -  | מועדון קשישים            |                   |
| חל איסור  | ללא התייחסות                          |   |  | בידור ואירועים           |                   |
|   |                                       |   |  | מפעלים (בטון, מוסך וכו') |                   |
|   |                                       |   |  | מגרשי רכב                |                   |

# השוואת הוראות של תכניות פל"ח

| תקנונים מקומיים  | תקנונים מחוזיים   | נושא                         |
|--|---|------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• הגבלת מס' חניות – 5 עמק חפר, 3 דרום השרון</li> <li>• מגבלות עובדים – דרום השרון</li> <li>• המקלים ביותר – עד 10 עובדים</li> <li>• איסור בניית פל"ח בחלקות ב' – לודים ודרום השרון</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• במחוז דרום לא אושרה תכנית מחוזית אולם אומצה כתכנית מנחה</li> </ul> | <p><b>איסורים נוספים</b></p> |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• מטה יהודה – 15 שנה</li> <li>• אחרים – לא צוין</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• אין מגבלה</li> </ul>   | <p><b>תקופת שימוש</b></p>    |

# פעילות פל"ח מועדפת על פי הסקר

- אחסנה סיטונאית בלבד (בניגוד לתכניות)
- תנועת כלי רכב קטנה יחסית, משלוחים ידועים מראש



- אחסנה קמעונאית

■ תיירות

■ הסעדה

■ מועדונים ופאבים (בקיבוצים)

■ שירותי רווחה וחינוך פרטיים

■ גני ילדים, מעונות יום וצהרונים, מעונות קשישים

■ חנויות מפעל של תוצרת עצמית

■ תיירות חקלאית

■ מקצועות חופשיים



# פעילות פל"ח אסורה על פי הסקר

- אחסנת חומרים מסוכנים וחומרי הדברה
- אחסנת חומרי ניקוי ואריזתם
- חניית כל רכב כבד
- יש צורך בהסדרת הנושא, במסגרת חוק עזר או במסגרת תקנונית.
- כל פעילות המשנה את אופיו הכפרי של הישוב
- כל פעילות מזיקה ומזהמת
- כל פעילות המפריעה לפעילות החקלאית של השכנים

# תכנון ובניה – מגבלות לפי הסקר

- במרכז הארץ המועצות מעוניינות בתקנון פל"ח שלדי נרחב ממנו יגזרו כל אחת את המתאים לה.
- במועצות הפריפריה (יזרעאל, "שמעונים"), מעדיפים להתחיל בשימוש חורג, במידה ובעל העסק מתמיד בעיסוקו להמשיך בתב"ע נקודתית.
- חשש מתכנית בתוקף, בשל היטלי השבחה.
- קושי באימוץ הוראות גורפות עבור כלל יישובי המועצה בהסכמה.

# ממצאי סקר 2006

- צורך בסיוע להסרת חסמים לגיוון התעסוקות בכפר.
- עידוד מועצות ויישובים לערוך סקר פל"ח ולגבש מסמכי מדיניות.
- עידוד הכנת תכניות אב - מתאר אזוריות ויישוביות, בשיתוף הציבור, תוך שמירה על עקרונות פיתוח בר קיימא, ובהתאם למדיניות התכנון.
- גיבוש מדיניות משותפת למשרדי הממשלה השונים לגבי ענף התיירות כמשלים לחקלאות.

# מדיניות משותפת

■ תעסוקות הנלוות לחקלאות נושאות אופי כפרי מובהק, משתלבות בפעילות החקלאית ותורמות לכלכלת המשק החקלאי:

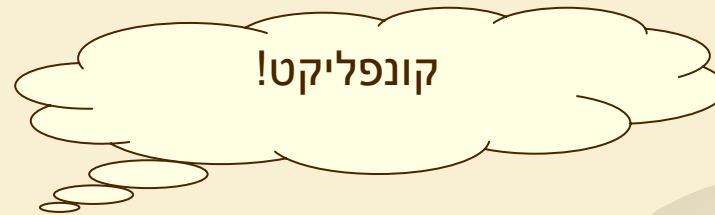
■ עיבוד התוצרת החקלאית

■ תיירות כפרית וחקלאית

■ מדיניות משותפת למשרדי החקלאות והתיירות ולממ"י בנושא זה הינה צורך חיוני מיידית להסדרת הסוגיות המקשות כיום על פיתוח יזמות בתחומים הנ"ל.

# סוגיות במחלוקת המהוות חסמים לפיתוח התיירות הכפרית – חקלאית

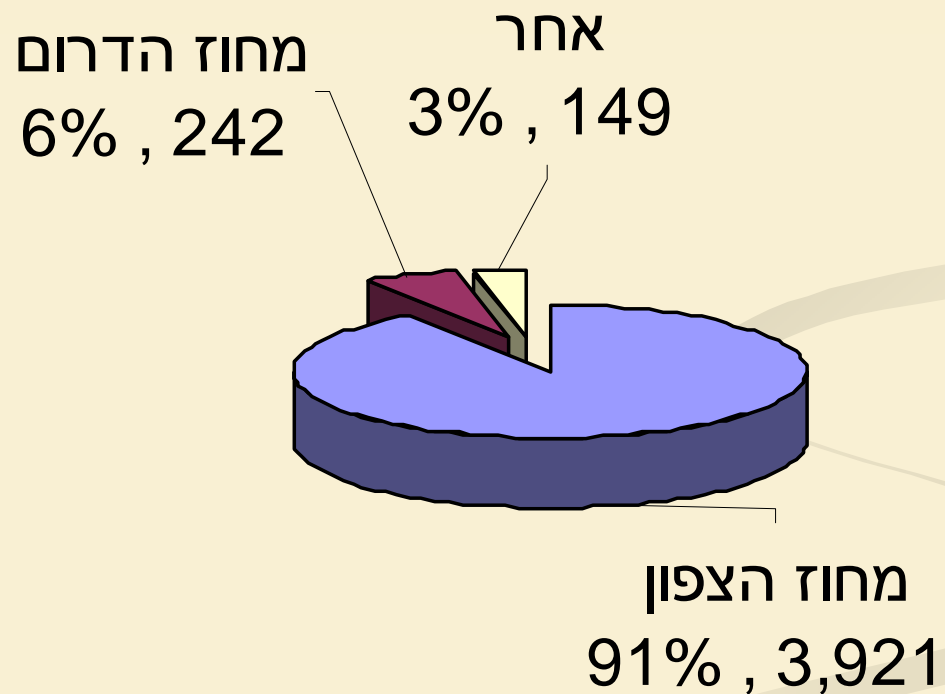
- עיבוד תוצרת חקלאית, ותיירות כפרית – פעילות שאיננה חקלאית, על אף הזיקה הישירה לפעילות החקלאית עצמה.
- דו"ח הבר קבע את מיקומה של פעילות לא חקלאית אך ורק בתוך תחום חלקת המגורים, ויש המפרשים ב"שטח הצהוב".



- על פי עקרונות ציפוף המגורים הנובעים ממדיניות תמ"א 35, גודלה הרצוי של חלקת המגורים צומצם לפי מספר יחידות הדיור וללא התחשבות בפוטנציאל לקיום פעילות לא חקלאית.
- מדיניות התכנון מתירה פל"ח בחלקת המגורים שגודלה 2.5 דונם. במידה וגודלה קטן יותר – בשטח החקלאי הצמוד לחלקת המגורים,

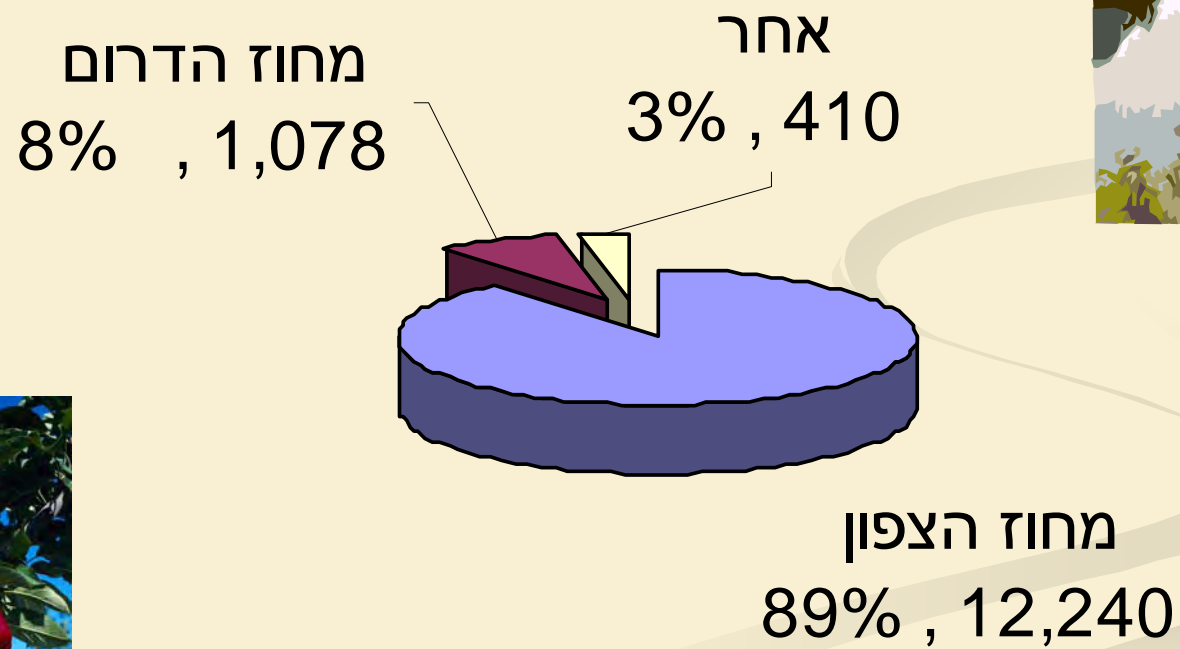
# אירוח כפרי פרטי 2006

## חדרי אירוח - 2006



# אירוח כפרי פרטי 2006

## מספר מיטות - 2006



# תיירות כפרית

- חדרי אירוח, שירותי תיירות, בילוי, נופש ופנאי לגיוון השהות של האורחים במרחב הכפרי.
- מסחר זיקתי – מסחר זעיר מבוסס על תוצרת המשק ו/או משרת את האורחים במרחב הכפרי.
- פעילויות התיירות הכפרית צריכות לעמוד בקריטריונים של פעילות לא חקלאית (פל"ח) בנחלה, על פי החלטות ממ"י.



# תיירות חקלאית

- התיירות החקלאית מבוססת בעיקר על הפעילות החקלאית עצמה. לדוגמא: סיורי קטיף, סיורי שדות, חוויות במשק החקלאי – צומח ובע"ח, ממכר תוצרת חקלאית המיוצרת במשק עצמו, וכד'.
- לשם הדיוק ראוי לכנות את הפעילות "חקלאות תיירותית".

# "חקלאות תיירותית"

- מדובר בפעילות חקלאית לכל דבר שלה נלווית חזות תיירותית:

- גידולים חקלאיים מיוחדים שיש להם ייחוד גם בהיבט תיירותי: רדיית דבש במכורת, גידול פירות אקזוטים, פעילויות קטיף פרי או פרחים, וכד'.

- גידול בעלי חיים מיוחדים אשר מתקיים בהם עניין מיוחד המהווה מוקד למשיכת מבקרים: ציפורים, דגי נוי, וכד'.

- אין מקום לראות בחקלאות התיירותית פעילות הגורעת ממעמדה של הקרקע כקרקע חקלאית בכל ההיבטים – תכנון ובניה, קניין וכל נושא אחר.



# עיבוד תוצרת חקלאית



■ יש יתרון למיקום פעילות לעיבוד תוצרת חקלאית בצמוד למבנים החקלאיים או בצמוד לשטחי הגידול, ועל כן יש לאפשר זאת בכפוף להוראות תכנית.

■ יש לאפשר לקיים פעילות זו בתחום חלקה א' בנחלה

■ בהיקף של פעילות "בוטיק" – גם בשטח החקלאי

■ עד 500 מ"ר כפל"ח – בחלקת המגורים במגבלות ייצור המתאים למשק משפחתי



## **מסמך הסכמות ומדיניות משותפת – תיירות ועיבוד תוצרת המשק**

- הגדרות למבנים שנועדו לשמש את התיירות הכפרית-חקלאית, לרבות מבנים לעיבוד תוצרת חקלאית.
- אבחנה לגבי מבני פל"ח בחלקת המגורים לבין מבנים בחלקה החקלאי של חלקה א'.
- הקלות לגבי מיקום מבנים המתאימים לסיווג של מבני תיירות חקלאית או מבנים לעיבוד תוצרת חקלאית.
- התחשבות בשימוש עונתי דו-תכליתי במבנה חקלאי לשירות התיירות החקלאית.

# מדיניות ביחס לפל"ח כללי

- גישת המשרד נובעת מהכרה בחשיבות ותרומת הפל"ח לכלכלת המשק החקלאי
- למניעתן של תוצאות שליליות מהפל"ח חובה להקדים טיפול ממסדי מונע של הרשויות המוסמכות – גם כדי לקדם את הפל"ח במשמעותו החיובית והמועילה
- עקרונות דו"ח קדמון והמלצות דו"ח הבר צריכים להשתלב יחד בכפוף למדיניות פיתוח בר קיימא

# קריטריונים לבדיקת תכניות פל"ח במחוזות המשרד

- אישור לשימושים המשתלבים ביישוב הכפרי: עיבוד תוצרת חקלאית, לינה כפרית, גלריות, חנויות לממכר מוצרי חקלאות מעובדים וכו'.
- מניעת מטרדים לענפי החקלאות.
- מניעת מטרדי איכות הסביבה ובטיחות ביישוב כפרי.
- איסור על שימושים המעמיסים על התשתיות הפיזיות ביישובים החקלאיים שאינם ערוכים לכך.
- מניעת הכנסת שימושים היוצרים מתחים חברתיים בתוך היישוב.

# פעילות לעידוד גיוון התעסוקות בכפר במסגרת התכנית לפיתוח הכפר

- **סקר פל"ח, מסמכי מדיניות** – סיוע להכנה במסגרת תכניות אב ומתאר.
- **תכניות אב - מתאר אזוריות ויישוביות** – סיוע לתכניות אב ומתאר ובנוסף במסגרת בינמשרדית (הגנת הסביבה, הפנים ומרכז המוא"ז) לתכניות פיתוח בר קיימא .
- **ובנוסף** – סיוע בהדרכות והכשרת הישוב לשינויים ולתמורות במבנהו הארגוני ובמבנה התעסוקה.

# לסיכום

- פעילות לא חקלאית:
  - בסיס לגיוון תעסוקות
  - התאמה למבנה הפרטני של כל ישוב וישוב בהיבטים של סוגי השימושים, החקלאות בישוב, האוכלוסייה וקהלי היעד
- ללא פל"ח – גם זה לגיטימי:
  - קיימים יישובים שבחרו להוציא מתחומם את הפל"ח
  - ביסוס על תעסוקה חקלאית בישוב ויוממות למרכזים סמוכים
  - העלאת כושר המשיכה של הישוב למגורים באופי כפרי