



ישוב הארץ - בינוי או שדות?

הרה”ג יעקב אריאל שליט”א

הצגת הבעיה

כיצד מתקיימת מצוות ישוב ארץ ישראל ביתר הידור – בשדות או בבתים, בעיור או בחקלאות? האם מותר לתכנן את ישוב הארץ באופן שבו ייעקרו שטחים חקלאיים ויהפכו לשטחים בנויים, וכן האם מותר לסלול כביש על חשבונם של שטחים חקלאיים? כמו כן, מה עדיף – ריכוז האוכלוסייה או פיזור?

א. עדיפות אילנות על בתים

ניתן לבחון את שאלת העדיפות בין בית לשדה לעניין ישוב הארץ על פי הסוגיה (בבא מציעא קא ע”ב) של היורד לשדה או לחורבה של חברו ללא רשות ונטעה או בנאה.

’א”ר יוחנן בבית שומעין לו (היורד לתוך חורבה ובנאה שלא ברשות ואומר לו עצי ואבני אני נוטל - רש”י), בשדה אין שומעין לו (היורד לשדה ונטעה שלא ברשות ואומר נטיעותי אני נוטל) מאי טעמא משום ישוב ארץ ישראל. איכא דאמרי משום כחשא דארעא (שכבר הכחישו הנטיעות את השדה שינקו ממנה) מאי בינייהו? איכא בינייהו חו”ל למ”ד משום כחשא דארעא ממזא אפסדיה ואפילו בחו”ל נמי אין שומעין לו’.

הרמב”ם פסק (הל’ גזלה ואבידה פ”י ה”ט): ’מפני שמכחיש את הקרקע’. כלומר, כלישנא בתרא, שגם בחו”ל אין שומעין לו בשדה משום כחשא דארעא. ושם (ה”ה): ’אמר לו בעל השדה: עקור אילנך ולך, אין שומעין לו’.

והראב”ד השיגו: ’נ”ל שאין אומרים כן בא”י, מפני ישוב א”י. וכן אם אומר הנוטע, הריני עוקר אילני, אין שומעין לו כמו שכתב הוא (ר”ל בהל’ ט’ הנ”ל) אפילו בחו”ל, מפני שמכחשת את הקרקע. וזה מוסיף הוא דאית ליה נמי משום ישוב א”י’.

כוונת הראב”ד היא שלא נחלקו שתי הלשונות בעיקרון של מצוות ישוב א”י. גם לישנא בתרא מודה שיש מצווה ליישב את הארץ, אלא שהיא הוסיפה על לישנא קמא נימוק נוסף, משום כחשא דארעא, ונימוק זה בלבד נוגע גם לחו”ל. אך בא”י יש שני נימוקים, גם ישוב א”י וגם כחשא דארעא. ולכן סובר הראב”ד שבעל השדה אינו יכול לומר לנוטע: עקור אילנך ולך. אף על פי שהנימוק של כחשא דארעא לא קיים כאשר בעל השדה מוותר עליו, עדיין קיים הנימוק של ישוב א”י, וזה אינו תלוי בבעל השדה, אלא כלל ישראל מחייב אותו להימנע מעקירת אילנות בארץ ישראל.

וכתב המגיד משנה שגם הרמב"ם מודה לראב"ד לגבי המצווה ליישב את א"י. אלא שאין חוששין לכך אלא כאשר בעל השדה מעוניין בכך, אך כשבעל השדה עצמו מוכן שיעקרו את האילנות משדהו אין כאן מצוות יישוב א"י.

נמצא שהרמב"ם והראב"ד נחלקו בשאלה האם יישוב ארץ ישראל הוא אובייקטיבי או סובייקטיבי, או במינוח תורני: חיוב חפצא או חיוב גברא. לדעת הראב"ד יישוב א"י הוא אובייקטיבי, כלומר חובת חפצא (השדה), ואינו תלוי כלל בדעתו האישית של בעל השדה. לדעת הרמב"ם הנימוק הוא סובייקטיבי, כלומר חיוב גברא. רק כאשר בעל השדה מעוניין במטע יש בכך משום יישוב א"י, אך כשאינו מעוניין בכך אין מצווה.

וייתכן לומר שהרמב"ם פסק לפי שיטתו, שהרי הוא לא מנה את מצוות יישוב א"י במניין המצוות. והרמב"ן השיגו (השגות הרמב"ן מ"ע ד) שהמצווה היא 'שלא נעזוב אותה ביד זולתנו מן האומות או לשממה'. כלומר, יש מצווה ציבורית על כלל ישראל לכבוש את הארץ כולה וליישבה באופן אקטיבי. לדעת הרמב"ם יש מצווה רק לשבת בארץ באופן פסיבי (כי כך אדם מקיים את רוב מצוות התורה, ודומה כמי שיש לו א-לוה, עיין היטב בלשון הרמב"ם בפ"ה מהלכות מלכים ומלחמותיהם) אך אין מצווה ליישבה באופן אקטיבי, אלא לצורך הישיבה הוא שהארץ תהיה בנויה ונטועה, כי אי אפשר לשבת בא"י ללא קורת גג וללא פרנסה. ולכן צורך האדם הוא הקובע את יישוב הארץ, וכאשר אין לאדם צורך בנטיעות, אין מצוות חפצא שהארץ תהיה מיושבת אלא רק מצוות גברא שהאדם ישב בארץ.

ולדעת הראב"ד מסתבר לומר, שאדם הרוצה לעקור את אילנותיו שנטע בעצמו, ולבנות במקומם בתים, אין איסור בדבר (כשהכול נעשה מבלי לפגוע באיסור כל תשחית, הנוהג גם בחו"ל). איננו יכולים לכפות על האדם לנטוע אילנות או לבנות בתים; כל אדם עושה בנחלתו כהבנתו. אך כאשר בעל השדה דורש מהנוטע שלא ברשות שיעקור אילנותיו, יכול הנוטע לומר לו בשם כלל ישראל שהארץ זקוקה לעצים ולכן הוא איננו מוכן להיות שותף לעקירתם. אך אם בעל השדה רוצה לעקור בעצמו, איש לא ימחה בידו (מלבד השאלה של כל תשחית, כאמור).

נמצא, שבין אם נאמר שמצוות יישוב הארץ היא מצוות חפצא כראב"ד, ובין אם נאמר שהיא מצוות גברא כרמב"ם, המצווה גורמת יחס מועדף לאילנות על פני בתים: בבתים יכול הבונה ליטול עציו ואבניו, גם בניגוד לרצונו של בעל השדה.

ב. נטיעת אילנות לעומת זריעת שדות

מצינו סתירה להנחה זו מהאמור שם (קח ע"ב) בעניין דינא דבר מצרא: 'ארעא לבתי וארעא לזרעא' (המצרן חפץ בה לזריעה והלוקח צריך אותה לבניין בית) ישוב עדיף (בית דין לא תיקנו כאן עשיית הישר והטוב, שזו טובה מזו). משמע שיישוב בתים עדיף מיישוב שדות. אמנם הלכה זו נוהגת גם בחו"ל, אך לא מצינו שבארץ ישראל יש



הלכה שונה, וגם אין סברה לומר שארץ ישראל שונה מכל העולם, ושבה שדות עדיפים מבתיים.

וכבר עמד על כך הרא”ש (שם, פ”ט סי’ לג) ותירץ שאכן בתים עדיפים מזרעים, אך אילנות עדיפים מבתיים. בסוגיית בר מצרא מדובר בזרעים ולכן יש עדיפות לבתיים, אבל בסוגיית היורד לשדה חבירו שלא ברשות ונטעה או בנאה מדובר באילנות.

מה הסברה לחלק בין זרעים לאילנות? אילנות מושרשים וקבועים, וזרעים הם ארעיים. בתים עדיפים מזרעים כי בתים הם קבועים וזרעים ארעיים. וייתכן שאילנות נחשבים לקבועים ומושרשים יותר מבתיים. אלא שלפי זה יהיה הדבר תלוי בחוזק הבתים ובזני האילנות כי יש בתים קבועים יותר מאילנות, וצ”ע. ונראה שבתיים תופסים מקום מצומצם, ונטיעות תופסות שטח רחב. ארץ ישראל מיושבת יותר על ידי אילנות מאשר על ידי בתים.

ולפי מה שפירשנו, בדעת הרמב”ם על פי המגיד משנה, שמצוות יישוב א”י היא חובת גברא ולא חובת חפצא, ורק כאשר יש לבעל השדה נזק מעקירת האילנות הוא יכול למנוע את עקירתו, יש מקום ליישב את הסתירה באופן אחר. בסוגיית היורד לשדה חבירו, כאשר בא היורד הנוטע לעקור את אילנותיו בניגוד לרצון בעל השדה אנו אוסרים עליו לעקור את נטיעותיו, בגלל הנזק שאילנותיו גרמו לבעל השדה. מה שאין כן בבתיים, שאם ייקח את אבניו לא ייגרם לבעל השדה נזק בכך, כי הבתים לא הכחישו את הקרקע כמו אילנות. אך בעדיפות בין המצרן שבא לנטוע אילנות ללוקח שבא לבנות בתים, אנו אומרים שבית עדיף, כי יישוב בית הוא צורך גדול יותר לאדם מאשר נטיעת אילנות. נטיעה היא רק פרנסה, ואילו בית מאפשר חיים תקינים.

ויש להקשות על פי שיטת הרמב”ם: כשאדם בנה בית בשדה חבירו שלא ברשות, והוא רוצה ליטול את עציו ואבניו, אין בעל השדה יכול למנוע זאת ממנו. מדוע שלא נאמר שמכיוון שבעל השדה מעוניין בבית לדור בו, משום יישוב א”י – נמנע את הריסת הבית? ויש לבאר שאמנם בית מביא תועלת לבעל השדה, אך בנטילתו מהשדה לא נגרם לו נזק, בעוד שעקירת אילנות גורמת לו נזק. אף על פי שאם היינו דנים מצד בעל השדה, אין ספק שטוב לו שהבית יישאר במקום ויסייע בידו לשבת בארץ ישראל בצורה נוחה. אך כנגד זה עומד הבונה את הבית שלא ברשות ומחזיק באבניו, ורוצה להשתמש בהם לבנות לו בית במקום אחר. עם כל חשיבותה של ארץ ישראל, אי אפשר להפקיע בגללה את רכושו של הבונה, שהרי בעל השדה לא רכש את העצים והאבנים, הם אינם שלו ואין לו כל זכות בהם. אבל באילנות שגרמו נזק לשדה בכחשא דארעא, יכול בעל השדה לטעון שלא ייעקרו (אף אם רצונו של הנוטע ליטול את עציו) בגלל כחשא דארעא.

ולפי זה י”ל שאף על פי שהרא”ש סובר כרמב”ם, שבעל השדה יכול לומר לנוטע טול אילנך ולך (עיי”ש פרק ח סי’ יג), ייתכן לומר שלא נאמר כן אלא בחו”ל. אך בארץ

ישראל מודה שלא יכול לומר לו טול אילנך ולך. ואם כן אפשר לבאר שהרא"ש סובר כשיטת הראב"ד, שיישוב א"י הוא חובת חפצא ולכן קנה המידה הוא קביעות ביישוב הארץ, מצד החפצא שבה. ומבחינה זו הדירוג הוא: אילנות, בתים, זרעים. אילנות מיישבים את הארץ על ידי השרשה קבועה. בתים פחות קבועים מאילנות, וזרעים פחות קבועים מבתים. אך לדעת הרמב"ם שיישוב הארץ הוא חובת גברא, השימוש של האדם בבית הוא העיקר ואחר כך אילנות וזרעים, ואין באמת נפקא מינה בין הזרעים לאילנות, שניהם פחותים מבתים.

ג. מחלוקת הירושלמי והבבלי

כתוב בירושלמי (גטין פ"ה ה"ו):

היורד לתוך חורבה של חברו ובניה שלא ברשות שמין לו וידו על התחתונה. ביקש ליטול עציו ואבניו אין שומעין לו. ר' יעקב בר אחא בשם ריב"ל משום ר"נ בר יעקב בעי אילו הפורק חבילתו לתוך חורבתו של חברו והלך ליטלה, שמא אין שומעין לו? ולא שמיע דאמר ר' יעקב בר אחא (כך יש לגרוס ולא אידי) משום ריב"ל משום יישוב? יאות אמר ר' יוסי הוינא סבר מימר מה פליגין בארץ, אבל בחו"ל לא. מן מה דאמר ר' יעקב בא אחא משום ישוב הדא אמרה היא בארץ היא בחו"ל.

בהו"א סבר הירושלמי שנימוקו של ר' יעקב בר אחא משום ריב"ל הוא משום יישוב א"י. אך למסקנה סובר הירושלמי שהוא משום יישוב העולם. ואם כן, אין הבדל בין א"י לחו"ל. אלא שלדעת הירושלמי משום יישוב העולם אין גם לבונה רשות ליטול עציו ואבניו. הירושלמי חולק אפוא על הבבלי וסובר שאין הבדל בין בתים לבין נטיעות וזרעים. כל דבר המוסיף יישוב בעולם – רשאי בעל השדה למנוע את הריסתו או את עקירתו.

בעל שיירי הקורבן (שם) עמד על מחלוקת זו בין הבבלי לירושלמי, והקשה על הבבלי מכמה סוגיות בבבלי, שבהן מצינו שבניין בתים יש בו משום יישוב א"י. לדוגמה (גטין ח ע"ב): 'הלוקח בית בא"י כותב עליו אונו אפילו בשבת משום ישוב א"י'.

יישוב הקושיה לשתי השיטות האמורות:

לשיטת הרמב"ם, אכן בית יש בו יישוב א"י יותר מאשר שדה (ועם זאת אין ספק שגם הקונה שדה מגוי יכתוב עליו אונו אפילו בשבת, כי גם קניין שדות בא"י הוא מצווה וכפי שיתברר להלן). וגם ר' יוחנן שאמר שאסור לעקור נטיעות משום יישוב א"י ולא אמר כן בבתים, זהו רק משום שבעל השדה יכול להתנגד לעקירת האילנות משום כחשא דארעא, כן אז יש איסור מצד יישוב א"י. אך כשאין כחשא דארעא אין מקום למנוע את העקירה משום יישוב א"י, וי"ל (כהריטב"א הנ"ל) כי מצווה זו היא חובת גברא ותלויה בדעתו של בעל השדה. ולכן בבית שאין טענת כחשא דארעא אין



מצוות יישוב א"י, ואין אפשרות למנוע את ההריסה. וכמו שהירושלמי עצמו אמר שיכול בעל החבילה ליטול את חבילתו. אך לבנות בית או לקנותו לכתחילה, בוודאי שזו מצווה.

ולשיטת הראב"ד שזו חובת חפצא ולדעתו עיקר יישוב א"י הוא בעצמים ולא בבתיים, וכן דעת הרא"ש כמו שכתבנו לעיל, יש לבאר גם כן כנ"ל שרק כאשר יש לפנינו עימות בין זכותו של אדם על רכושו לבין זכותם של אחרים, רק אז יש לשקול האם להעדיף מבחינת ארץ ישראל בתיים, שדות או מטעים. וכמו שמנמק זאת הירושלמי בטענה חזקה, וכי אסור לאדם ליטול את חבילתו?! אולם זאת רק כאשר זכותו אינה פוגעת בזכותם של אחרים. אך כאשר יש גם לאחרים זכות, זכותה של ארץ ישראל גם היא מובאת בחשבון. ולכן כאשר הנוטע רוצה ליטול את אילנותיו, בניגוד לרצונו של בעל השדה, לדעת ר' יוחנן אין זו חבילתו בלבד. גם לבעל השדה יש זכות באילנות שגדלו בשדהו.¹ וכן כאשר בעל השדה אומר לנוטע 'עקור אילנך ולך', מכיוון שנדרש ממנו לטרוח ולעשות מעשה ולעקור אילנותיו הוא יכול לטעון שזכותה של ארץ ישראל קודמת, ואין הוא חייב לטרוח לעשות מעשה בניגוד לטובתה של א"י. וכן כאשר בר מצרא רוצה לזרוע זרעים והלוקח לבנות בית, הלוקח קודם, אך אם ירצה בר המצרא לנטוע אילנות הוא קודם. וכן אם ירצה הלוקח לנטוע אילנות ובר המצרא לבנות בית – הלוקח קודם, בגלל יישוב א"י. בכל המקרים שהבאנו יש התנגשות אינטרסים בין שני בני אדם וטובת ארץ ישראל מכריעה. אך כאשר אין ניגוד אינטרסים בין שני בעלי זכויות, אלא אדם בא לבנות בית, לנטוע כרם או לזרוע שדה, בוודאי שמצווה לעשות כן בארץ ישראל משום יישוב הארץ. ולכן פשיטא שמצווה לקנות בית בארץ ישראל, אפילו בשבת.

ד. עדיפות שטח חקלאי על פני בינוי או עיור

באיסור מכירת שדות לגוי מפרשת הגמ' (ע"ז כא ע"א) שיש שני שיקולים: 'שדות... דאית בה תרת', חדא – חניית קרקע, וחדא – דקא מפקע לה ממעשר'. כלומר, המוכר שדה לגוי עובר בשתי עבירות – גם עובר על איסור 'לא תחנם' וגם מפקיע את השדה מחיוב מעשרות. לעומת זאת, המוכר בית לגוי עובר רק על איסור 'לא תחנם', ואינו עובר על הפקעת חיוב מעשרות. ואף על פי שהבית מופקע מחיוב מזוזה, חובת הדר היא ולא חובת הבית, עי"ש בגמ'. משמע שיש ערך לחקלאות בא"י יותר מאשר לבית, ועדיף להשאיר שטח חקלאי כמות שהוא ולא להופכו לאזור בנוי או לכביש, כי בכך מפקיעים מאותו שטח את חיוב המעשרות שבו.

1. ועין שטמ"ק בשם הרשב"א שעל דעת כן נטע שאם ירצה בעל השדה לזכות בנטיעות יזכה. וכשגילה בעל השדה דעתו דניחא ליה - קנה, עי"ש.

אלא שהדבר תלוי בשתי דעות בתוס' (שם ד"ה הא). לדעה הראשונה: הלכה זו נאמרה גם למ"ד אין קניין לגוי להפקיע מידי מעשר. אם כן, גם אם ימכרו את השדה לגוי לא הופקע השדה בעצם מחיוב המעשרות, אלא שבפועל הגוי לא יפריש ממנו מעשר. ולפי זה יהיה אסור להפוך שטח חקלאי לשטח בנוי או לכביש, כי על ידי כך לא יפרישו ממנו מעשרות (וגם אם בעלי השדות אינם שומרי מצוות ואינם מפרישים מעשרות בעצמם, מפירותיהם המגיעים לשוק מפרישים לבסוף מעשר. אך אם בעלי השדות הם נוכרים שאין מפרישים מפירותיהם מעשרות אין נפקא מינה אם השטחים יישארו שטחים חקלאיים או ייהרסו ויהפכו לשטחים בנויים או לכביש).

לדעה השנייה: סוגיה זו נאמרה למ"ד שיש קניין לגוי להפקיע, כי לדעתו השדה מופקע בעצם מחיוב מעשרות בעקבות העברתו לגוי. לדעה זו אין איסור לשנות ייעוד של שטח חקלאי לשטח בנוי, כי גם שטח בנוי חייב בעצם במעשרות ורק בפועל אין מגדלים בו גידולים חקלאיים, ולכן למעשה אין מפרישים ממנו מעשרות. אלא שלפי הגדרה זו קשה, מדוע המוכר בית לגוי אינו עובר בשני איסורים כמו במכירת שדה: לא תחנם, והפקעה ממעשרות? שהרי בעצם גם בית חייב במעשרות, וכשמוכרו לגוי מפקיעו ממעשרות. כי בלאו הכי הוא כבר מופקע ממעשרות מצד עצם ייעודו. ואם כן הוא הדין, יהיה אסור להמיר ייעוד של שטח חקלאי לשטח בנוי כי בכך מפקיעים את השטח מייעודו החקלאי החייב במעשרות, לייעוד אחר שאינו חייב במעשרות. ולא מצינו בכל הש"ס איסור לבנות בשטח חקלאי מסיבה זו, שמפקיעו ממעשרות. וצ"ל שבית הוא מצב ביניים. בעצם הוא חייב במעשרות אילו היו מגדלים בו גידולים חקלאיים, אך מצד שני הוא אינו מיועד לכך, ולכן בית נהנה משני עולמות. אין איסור למוכרו לנכרי, אף על פי שמפקיעים ממנו חיוב מעשרות, אך מכיוון שאינו מיועד לכך אין זו הפקעה בעצם, אלא רק שינוי ייעוד, שמשמעותו שבפועל לא יגדלו שם גידולים חקלאיים, אך אין בכך איסור.

ה. שיטת הרמב"ם בהפיכת שדה לבית

להלכה קי"ל שאין קניין לגוי להפקיע ממעשר, וכמו שפסק הרמב"ם (הל' תרומות פ"א הל' י). ובכל זאת פסק (הל' עכו"ם פ"י הל' ג): 'ומפני מה החמירו בשדה? מפני שיש בה שתים: מפקיעה מן המעשרות ונותן להם חניה בקרקע'.

ועל כן צ"ל שהרמב"ם סובר כתירוץ הראשון בתוס' (שם), שהמכירה לגוי אסורה משום שבפועל הוא לא יפריש תרומות ומעשרות. ואם כן יקשה, שמאותה סיבה יהיה אסור לשנות משדה לבית, מפני שעל ידי השינוי בפועל לא יפרישו עוד מעשרות מאותו שדה?

וי"ל שהרמב"ם פסק לשיטתו (הל' תרומות פ"א ה"י):



’גוי שקנה קרקע בא”י לא הפקיעה מן המצוות, אלא הרי היא בקדושתה. ולפיכך אם חזר ישראל ולקחה ממנו אינה ככיבוש יחיד, אלא מפריש תרו”מ ומביא ביכורים, והכל מן התורה, כאילו לא נמכרה לגוי מעולם’.

ופירש הכסף משנה (שם, ובהל’ שמיטה פ”ד הל’ כט) שרק לעניין כיבוש יחיד כתב שאין קניין לגוי להפקיע. ר”ל, שאין לגוי בעלות גמורה להפקיע את השדה עד כדי כך שישראל הקונה חזרה את אותו השדה ייחשב ככובשה מחדש. לעניין זה בלבד אין לגוי קניין, אך לעניין חיוב תרו”מ – כל עוד השדה ברשות הגוי הוא מופקע בעצם מתרו”מ.

ובמעדני ארץ (להגרש”ז אויערבך, הל’ תרומות שם) הסביר את דברי הכסף משנה, שרק הגידולים מופקעים מחיוב מעשרות אך לא הקרקע עצמה. ולדעתו, מובן יותר מדוע רק מכירת שדה לגוי אסורה ולא מכירת בית: בשדה יש גידולים בפועל המופקעים על ידי בעלות הגוי (יש קניין לגוי להפקיע) ממעשרות, אך בית שאינו מיועד לגידולים אין בו הפקעה כלל ומותר למוכרו לנוכרי. ולכן גם שינוי ייעוד משדה לבית מותר כי אין הפקעה כלל. ורק במכירת שדה לנוכרי יש בגידולים שיצמחו הפקעה בעצם, אבל לא בהפיכה לבית כי לא יהיו בו גידולים.

ו. שינוי ייעוד מבית לשדה

בסוגיית שינוי בית לגינה פסק הרמב”ם (הל’ שמיטה ויובל פ”ג ה”ו): ’לא יסתור אדם את ביתו לעשותו גינה ולא יטע את חורבתו גינה, שלא יחריבו את ארץ ישראל’.

ומקורו בתוספתא (ערכין פ”ה), שם נחלקו רבנן ור”ג בדבר ונפסק כרבנן. והדבר תואם את שיטתו שעיקר יישוב א”י הוא בבית ולא בגינה. ולשיטת הרא”ש (שכאמור לעיל שדה עדיף על בית, יקשה מתוספתא זו) שחילק בין זרעים לאילנות י”ל שרק בגינה אסור כי היא מקום גידול זרעים, אך מטע אילנות מותר. ואם כן, הרמב”ם פוסק לפי שיטתו שבית עדיף מאילנות, והרא”ש פוסק לפי שיטתו שאילנות עדיפים מבית.

ז. סיכום

לדעת הרמב”ם בינוי עדיף מבחינת יישוב הארץ, ומסתבר שגם כביש, המסייע לבינוי ולדיירי הבתים, עדיף משטח חקלאי. לדעת הרא”ש אילנות עדיפים מבתיים וקל וחומר מכביש. אך גידולים חד-שנתיים נחשבים פחות מבתיים, וצ”ע אם נחשבים פחות מכביש.

והמסתבר לדעת הרא”ש, שמטעים עדיפים מבתיים, הוא משום שבתים עונים רק על חיוב הגברא של האדם המעוניין לשבת בארץ, בעוד שמטעים עונים גם על חיוב החפצא שהארץ תהיה מיושבת לאורכה ולרוחבה. שדות של גידולים חד-שנתיים אמנם מתפרסים על שטחים נרחבים, אך בגלל ארעיותם אינם נחשבים למיישבים את הארץ. לפי זה ייתכן לומר שלדעת הרא”ש עדיף פיזור אוכלוסייה ברחבי הארץ

מאשר ריכוזה בצפיפות באזור מצומצם אחד. מבחינה זו אמצעי תחבורה מהירים ויעילים שיסייעו לפיזור האוכלוסייה ברחבי הארץ, הם חלק ממצוות ישוב א"י.

לדעת הרמב"ן (בהשגותיו לספר המצוות מע ד) בהגדירו את המצווה: 'שלא נעזוב אותה ביד זולתנו מן האומות או לשממה', בוודאי שפיזור אוכלוסייה הוא רצון התורה.

אמנם, יש טוענים שהאזורים הפנויים בארץ נחוצים לשם הגנת הטבע של החי והצומח בארץ, שגם הם חלק מצרכי היישוב, ולדעתם יש לרכז את כל האוכלוסייה באזורים צפופים ולהניח אזורים פנויים ככל האפשר. ומסתבר שמצוות יישוב א"י כוללת גם יופי, נוחיות ואיכות הסביבה. ארץ ישראל צריכה להיות נאה, לא רק משום שבכל מצווה נאמר 'ואנוהו' - 'התנאה לפניו במצוות', וכשם שיש צורך בציצית נאה ובלולב נאה כך יש צורך בארץ נאה; יתירה מזאת, מסתבר שבארץ ישראל, הנוי ואיכות החיים הם חלק מהותי מגדרי המצווה. הישיבה בארץ צריכה להיות נוחה ומרחיבת דעת, ורק אז אדם מקיים את מצוות הישיבה כהלכה. כמו שנהגו האמוראים (כתובות קיב ע"א):

ר' חנינא מתקן מתקליה (משוה ומתקן מכשולי העיר מחמת חייבת הארץ שהייתה חביבה עליו ומחזר שלא יצא שם רע על הדרכים - רש"י). ר' אמי ור' אסי קיימי משימשא לטולא ומטולא לשימשא (כשהשמש מגיע למקום שהם יושבים וגורסין וחמה קודרת עליהם עומדים משם לישב בצל, ובימי הצינה עומדים מן הצל ויושבים בחמה כדי שלא יוכלו להתרעם על ישיבת א"י - רש"י).

הרי שארץ ישראל חייבת להיות נאה. ולכן לא רק כמות היישוב קובעת, אלא גם איכות הסביבה.

מאידך, ריכוז של רוב האוכלוסייה באזור צפוף פוגע אף הוא באיכות המגורים, ויש בכך גם סכנות לא מעטות לגוף ולנפש.

ונראה שניתן לשמור על איכות הסביבה גם על ידי פיזור האוכלוסייה בשיעורים מבוקרים, והדרישה להשאיר את רוב רובה של הארץ ריקה גם היא מוגזמת. יש לשמור על איזון בין צרכי הארץ השונים, מבלי להגזים לצד זה או אחר. בפרט כאשר יש בעיות תעסוקה חמורות בפריפריה ותחבורה מהירה, זולה ויעילה יש בה כדי לסייע להתגבר על בעיות האבטלה (עיין רמב"ם הל' מתנות עניים פ"ב הל' ז 2) 'מעלה גדולה שאין למעלה ממנה זה המחזיק בידי ישראל שמך... או ממציא לו מלאכה כדי לחזק את ידו עד שלא יצטרך לבריות'. ועל זה נאמר 'וחי עמך'. עצם הקמת התשתית ובעיקר קיצור המרחקים בארץ, הרי שיש בהם מצווה גדולה נוסף על מצוות יישובה של ארץ ישראל.