



המרכז הערבי לתכנון אלטרנטיבי  
The Arab Center For Alternative Planning  
ממרכז הערבי לתכנון אלטרנטיבי

# תכנון ובנייה ברשויות מקומיות ערביות

2023-2024

[Acap@ac-ap.org](mailto:Acap@ac-ap.org) | 04-6782394 | Eilabun 16972 | P.o.b 571

## המרכז הערבי לתכנון אלטרנטיבי (מעל"א)

ארגון לא ממשלתי ללא מטרת רווח, נוסד ונרשם כעמותה בשנת 2000

### המטרות של מעל"א:

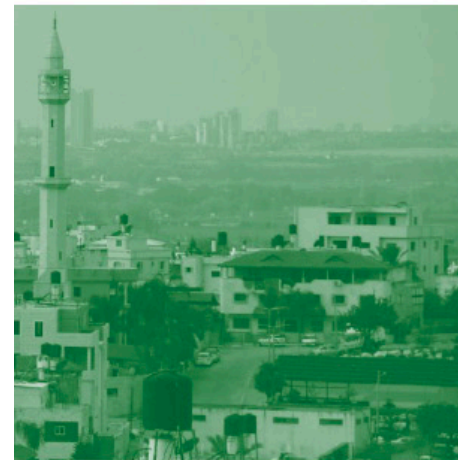
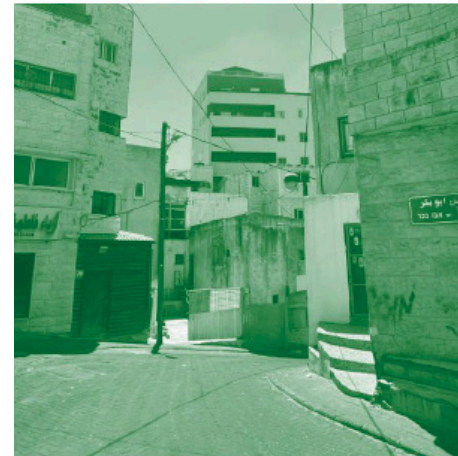
- שיווין בהקצאת משאבי קרקע ובמשאבי פיתוח ותכנון.
- העצמה של האוכלוסייה הערבית כדי להגן על הזכויות הבסיסיות שלה הקשורות בצדק ושיווין במגוון תחומים.
- שיתוף הציבור הערבי בהליכי תכנון.
- שיתוף פעולה ערבי-יהודי לפיתוח כלכלי, חברתי ואנושי, של כל האזרחים במדינה.

### תחומי הפעולה של מעל"א:

- ביצוע מעקב אחרי ההחלטות הנוגעות לאוכלוסייה וליישובים הערביים.
- העלאת המודעות בנוגע לסוגיות ובעיות תכנון וזכויות תכנון.
- מעל"א בהיותו ארגון של קבוצת אנשי מקצוע המחויבים לקהילה, לחברה ולמקצוע, ממגוון תחומי המומחיות כמו תכנון עירוני, חברה, כלכלה וסביבה, פועל לחיזוק הציבור הרחב במתן כלים מקצועיים להתמודדות עם התכנון הממסדי המפלה.

### צוות הפרויקט

ד"ר סאמר סויד  
ד"ר ענאיה בנא  
אדר' הבה סעדי  
אדר' סמדר עוקל  
אדר' קרולין ג'רייס  
אדר' רנין עודה



## מטרת הפרויקט

### חיזוק הרשויות הערביות המקומיות ושיפור יכולות הניהול והתכנון שלהן.

הפרויקט מיועד ללוות את בוגרי תוכנית הצוערים ברשויות המקומיות הערביות, במטרה לתמוך ולעודד את מימוש פוטנציאל הצוערים כמנהיגים מקצועיים ביישובים הערביים. הפרויקט עוסק בנושאים הקשורים לפיתוח עירוני ביישובים אלה, תוך שאיפה לשפר ולהגביר את השימוש במשאבים ולהעצים את ההשתתפות בתהליכי פיתוח ויישום התכנון, ובכך לקדם את ההתפתחות העירונית ברשויות בצורה יעילה.

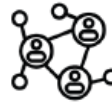
### אסטרטגיית הפרויקט

#### פיתוח ידע יישומי



פיתוח ידע יישומי וכלים מקצועיים וחשיפה למידע חדש והטמעתם בתוך הרשות.

#### רשת חברתית-מקצועית



תמיכה באינטגרציה המקצועית בין קבוצת הצוערים, צוות העיריה ואנשי מקצוע על ידי יצירת רשת חברתית ומקצועית.

#### העלאת קנה מידה



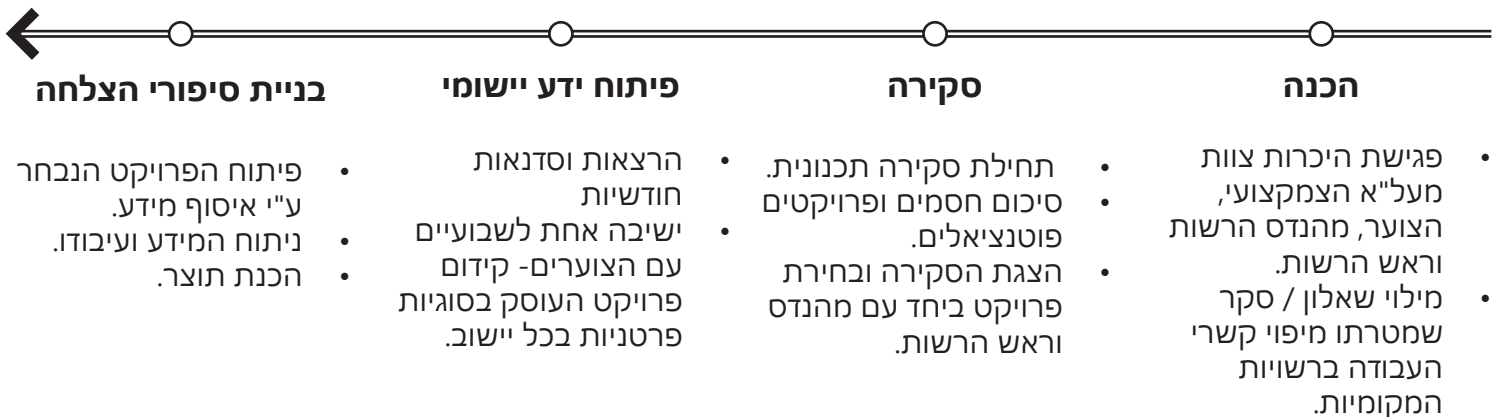
לתמוך ברשויות המקומיות הערביות בבקשות מימון לבצע פרויקטים תכנוניים ולשפר את טווח ההשפעה שלהם.

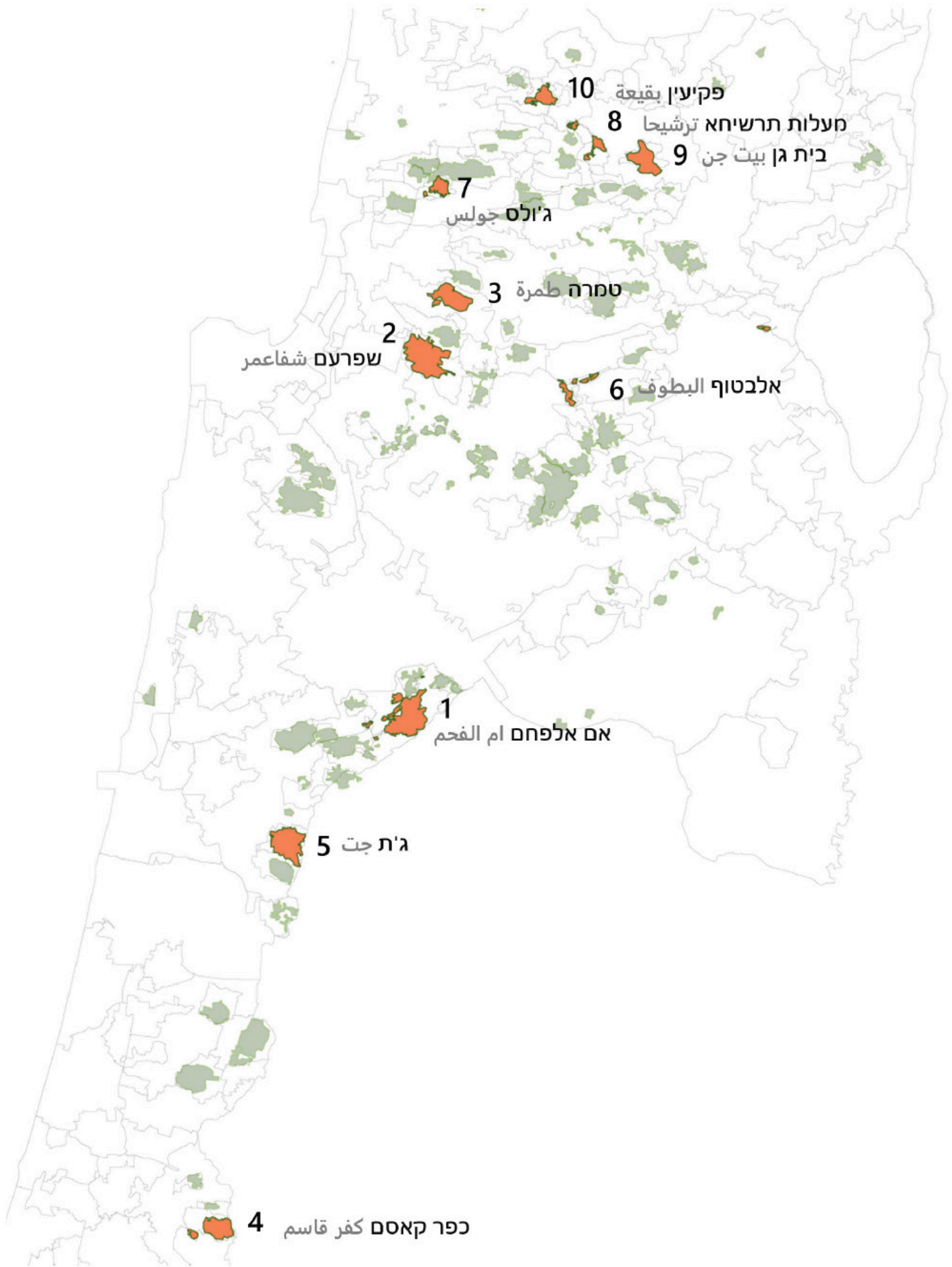
### מישורי עבודה

← יצירת פרויקטים מותאמים לכל רשות מקומית העוסקים בסוגיות, במורכבות ובחסימים העומדים בפני תכנון ופיתוח יישובים ערביים.

← יצירת רשת מקצועית באמצעות סדרה של הרצאות וסדנאות חודשיות.

### תהליך פרויקטים אישיים





**אום אלפחם - أم الفحم**

צוערת: וידאד זייד, קאות'ר ענבוסו המתדרב'ת: כוטר עניוסי, ודאד זיד  
מהנדס: ח'אלד תופיק המהנדס: خالد توفيق



**שפרעם - شفاعرو**

צוערת: הנד ח'טיב המתדרב'ת: هند خطيب  
מהנדס: איוב אבו קרא המהנדס: أيوب أبو قرا



**טמרה - طمرة**

צוערת: נור קוזלי המתדרב'ת: نور كوزلي  
מהנדסת: נרדין חורי המהנדסת: نردين حوري



**כפר קאסם - كفر قاسم**

צוערת: הדר שהרבני המתדרב'ת: هدار شهرياني  
מהנדס: ממדוח סרסור המהנדס: ممدوح صرصور



**ג'ת - جت**

צוערת: סמאח עוסמאן המתדרב'ת: سماح عثمان  
מהנדס: מוחמד אבו נאסר המהנדס: محمد أبو ناصر



**אלבטוף - البطوف**

צוער: בילאל סואעד המתדרב'ת: بلال سواعد  
מהנדס: מקדאד מרעי המהנדס: مقداذ مرعي



**ג'ולס - جولس**

צוערת: ג'דיר הינו המתדרב'ת: غدير هنو  
מהנדס: סלימאן אבו חלא המהנדס: سليمان أبو حلا



**מעלות תשריחא - ترشicha**

צוערת: מור גלבוע המתדרב'ת: مور جلبوع  
מהנדס: נועם מסד המהנדס: نועام مساد



**בית ג'ן - بيت جن**

צוערת: ביסאן גאנם המתדרב'ת: بيسان غانم  
מהנדס: היית'ים עטילה המהנדס: هيثم عطيلة



**פקיעין - البقيعة**

צוערת: שפיקה נבואני המתדרב'ת: شفيقة نبواني  
מהנדס: פואד חזאד המהנדס: فؤاد حداد



4 כפר קאסם كفر قاسم

# אום אלפחם - أم الفحم



צוערות: וידאד זייד, קאות'ר ענבוסי המתדרב'ת: وداد زيد, كوثر عنبوسي  
מהנדס: ח'אלד תאופיק المهندس: خالد توفيق

## פרופיל היישוב:

מחוז: חיפה  
שטח שיפוט: 25,729 דונם  
מספר תושבים: 59,953  
אשקול חברתי: 2



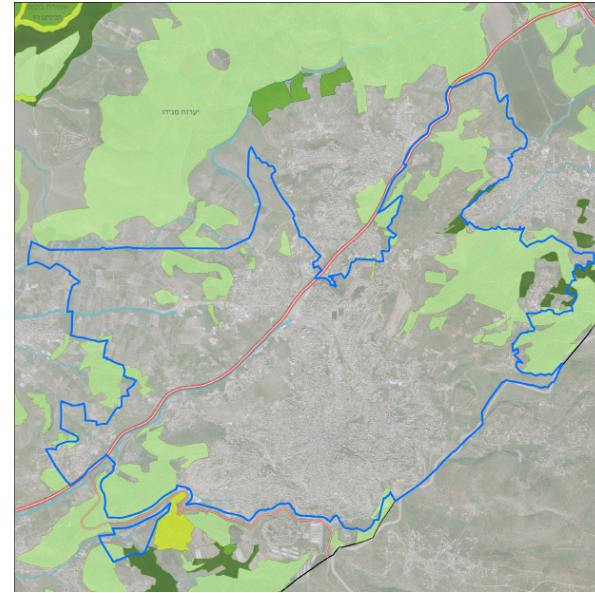
## על היישוב

אום אל-פחם היא עיר ערבית בנפת חדרה במחוז חיפה. העיר שכל תושביה מוסלמים שוכנת סמוך לגדר ההפרדה, דרומית-מערבית לעפולה וצפונית-מזרחית לכפר ערעה. בשנת 1960 הוכרז הכפר כמועצה מקומית, וצורף אל שטחה הכפר "עין איברהים" המהווה כיום שכונה בעיר, הממוקמת מעבר לכביש 65. בשנת 1985 הוכרז היישוב כעיר. אום אל-פחם היא העיר הערבית השלישית בגודלה בישראל, אחרי רהט ונצרת.

## סקירה תכנונית תכניות ארציות ומחוזיות

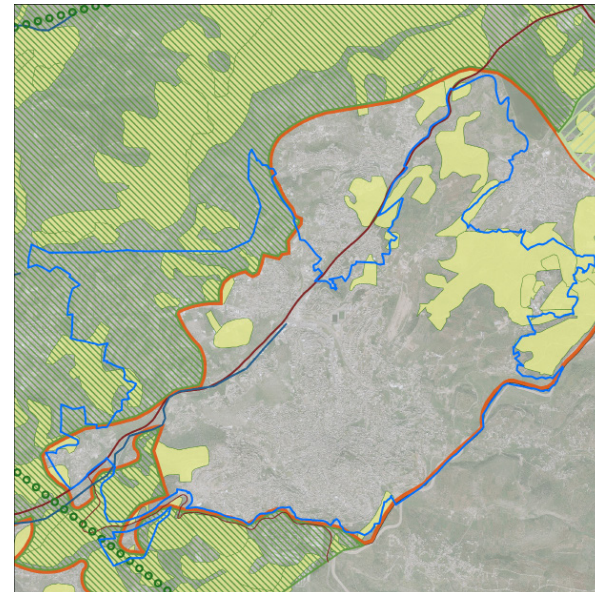
### תמ"א 1 - תכנית אחודה

• חלק מהאזור הצפון מזרחי של היישוב מוגד כיער נטע אדם, ולאורך כביש 65 עובר נחל ראשי.



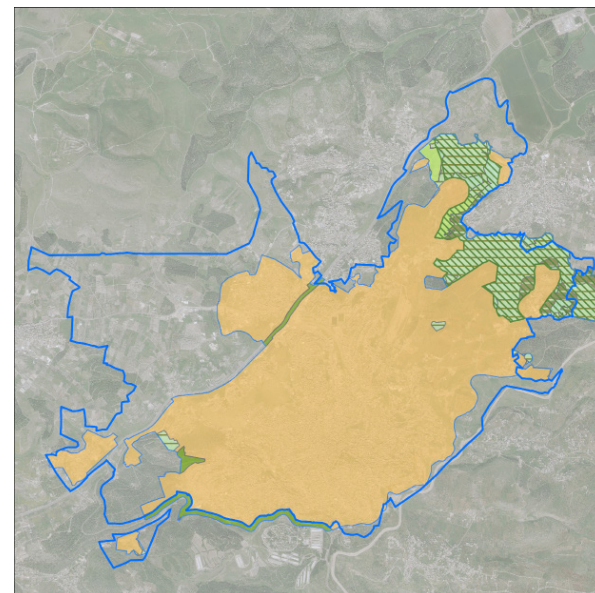
### תמ"א 35/1 - תכנית משולבת לבנייה, פיתוח ושימור

• היישוב מוגדר כמרקם עירוני ביחד עם מועצה אזורית מעלה עירון, ישנם אזורים בחלקו הצפון מזרחי של היישוב מוגדרים כיער ויעור.  
• לפי תמ"א 35/4 דגם היישוב - 3 (50,000-200,000 תושבים)

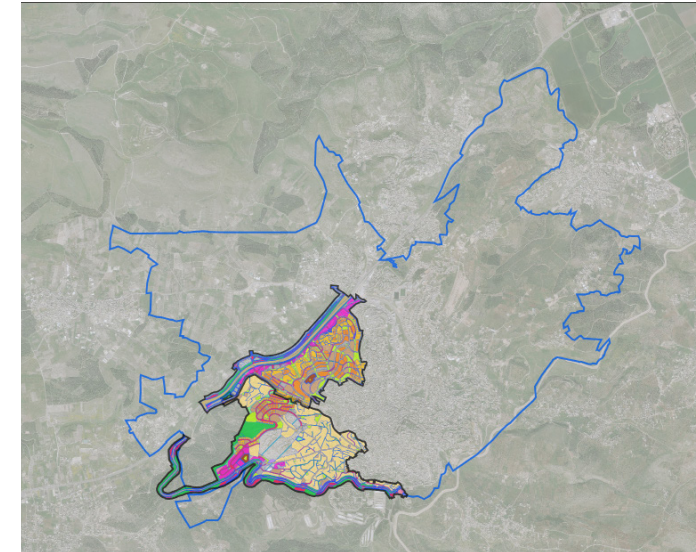


### תמ"מ 6/9

• מעמד - מאושרת 2022  
• שטח התכנית 18,000 דונם  
• שטח פיתוח עירוני 13,500 דונם, שטח פתוח מיוחד כ-2,380 דונם.  
• אחוז גמישות 3%.

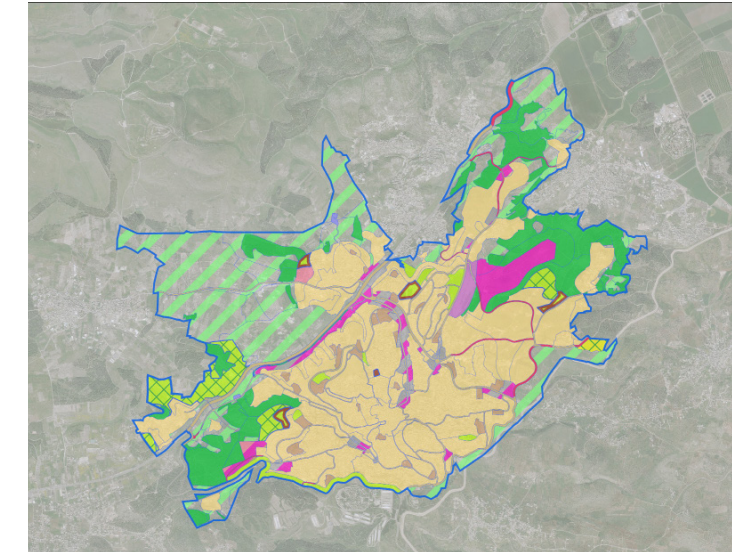


## סקירה תכנונית תכניות כוללניות ומתאר מקומיות



### תוכנית תמל 1077 / תמל 1030

- תמל 1077 - מופקדת 2022
- שטח תכנית: 2,578 דונם
- תמל 1030 - מאושרת 2022
- שטח תכנית: 1,654 דונם



### תכנית מתאר כוללנית - 354-0247221

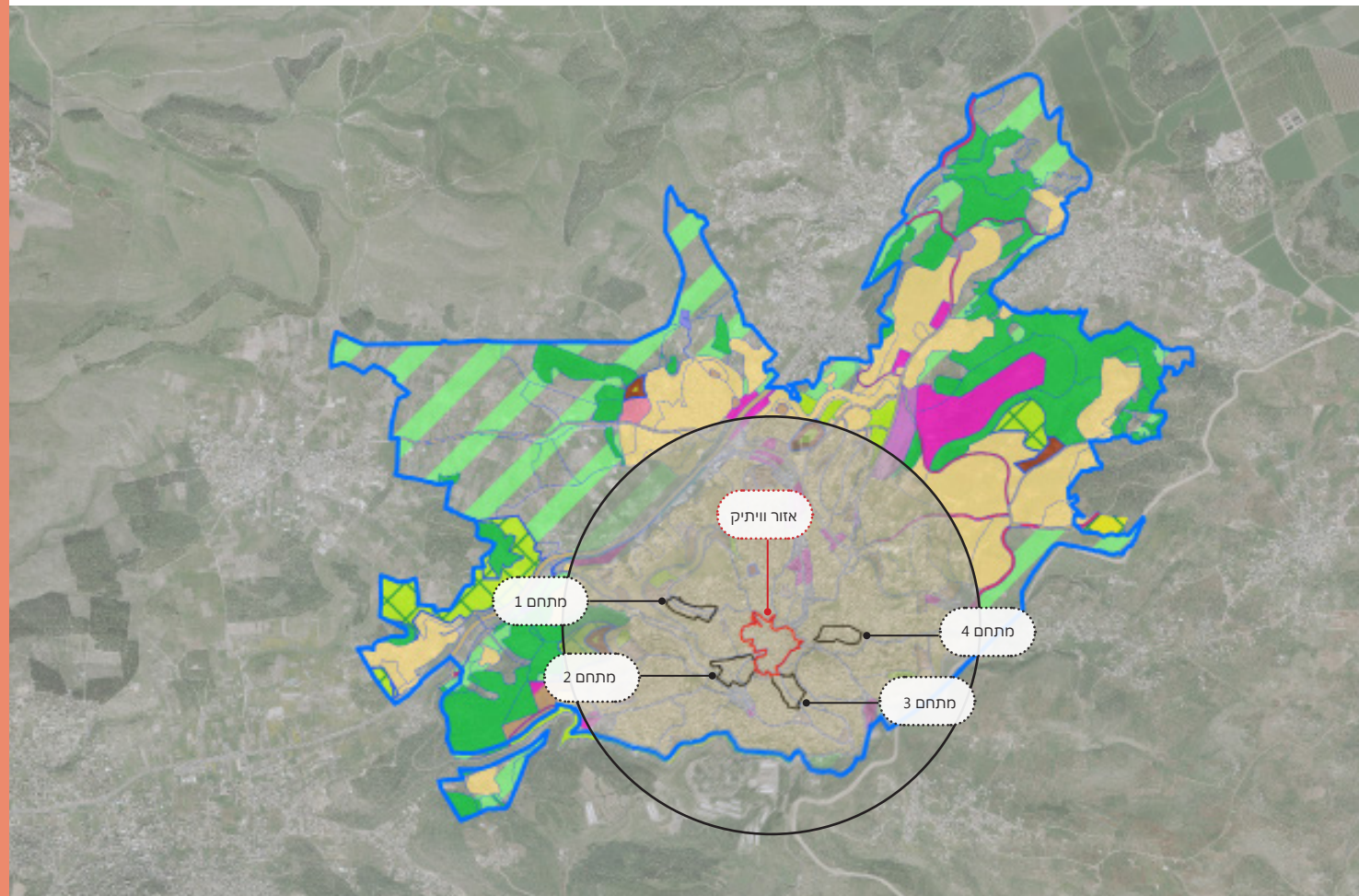
- סטטוס: מופקדת 2021
- שטח תכנית: 26,380 דונם
- שטח מאושר בתכנית למגורים: 10,626 דונם
- תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

## תהליך

### שלב א - הגדרת מטרות ותחום פעולה: תכנית איתורים

הכנת תכנית איתורים כוללת:

- מאפייני הבנייה (הגובה המרבי של הבניינים, מספר הדירות בכל מתחם);
- מיקום השטחים הציבוריים הפתוחים בשכונה וגודלם;
- מיקום מוסדות הציבור בשכונה וגודלם;
- נושאי חניה (פרטית וציבורית) ומערכת הכבישים והשבילים בשכונה;
- מיקום מוקדי מסחר ותעסוקה בשכונה;
- הצורך בשדרוג תשתיות בשכונה.



ממפוי העיר והסוירים בה, אותרו 4 מתחמים פוטנציאליים להתחדשות עירונית. מתחמים אלו נמצאים מחוץ לאזור הוותיק של אום אל-פחם כיוון שהיו בדיקות מגורמים אחרים שבדקו את המתחם. ניתוח המתחמים כלל מיפוי של מבנים שנבנו לפני 1985 - כך שלרוב מבנים אלו ישנים ונבנו ללא ממ"ד וצריכים חיזוק. בעלויות של הקרקע - כך שלרוב יותר קל לקדם התחדשות על קרקעות של מדינה מאשר קרקעות פרטיות. תכניות מפורטות החלות על האזור על מנת לדעת מה הן זכויות הבנייה בנוסף לגובה המבנים ושימושם העיקרי.

## הפרויקט | מנהלות עירוניות להתחדשות עירונית - אפשרויות יישום ביישובים ערביים

### למה מנהלת עירונית באום אלפחם?

הקמת מנהלת להתחדשות עירונית היא תהליך חשוב ונדרש לצורך ניהול וארגון תהליכים בתחום ההתחדשות העירונית. מינהלת זו אחראית לפיקוח, ניהול, והכוונה של פרויקטים שונים של התחדשות עירונית בעיר או באזורים ספציפיים. עד היום לא הוקמה אף מינהלת ביישובים הערביים ולכן הוחלט לבחון את אפשרות יישומה באום אלפחם כאחת הערים הערביות הגדולות ואפשרות קידום התחדשות עירונית בה. הקמת מינהלות עירוניות להתחדשות עירונית ביישובים ערביים מצריכה התאמה מיוחדת לצרכים המקומיים, תרבותיים וחוקיים, מתוך מטרה לשפר את איכות החיים, להניע פיתוח כלכלי ולהתמודד עם אתגרים ייחודיים שמציגים היישובים הערביים.

### שלבים של קידום מינהלת עירונית

#### 1. הגדרת מטרות ותחום פעולה:

בשלב הראשון יש להגדיר את מטרות המנהלת העירונית, כולל תחום ההתחדשות העירונית שבו היא תתמקד, כגון תכנת תכנית איתורים לבחינת מתחמים מתאימים לפרויקטים של התחדשות עירונית.

#### 2. הקמת צוות יוזם:

הקמה של צוות יוזם שמורכב מגורמים עירוניים ופרטיים, כמו ראש עיר, מחלקת הנדסה בעירייה, אנשי מקצוע (אדריכלים, מהנדסים, עורכי דין, שמאים) ומומחים בתחום ההתחדשות העירונית. הצוות יאפיין את הצרכים המקומיים של העיר ויתכנן את המבנה הארגוני של המנהלת.

#### 3. הקצאת משאבים ותקציב:

לאחר הגדרת מטרות ותחום פעולה, יש לאשר תקציב עבור פעולתה של המנהלת העירונית. התקציב עשוי לכלול משאבים לשכר צוות, לוגיסטיקה, תכנון, ניתוח נתונים, איפנת תוכניות ועוד.

**תכנית מפורטת**

**מס' קומות**

**בעלויות**

**מבנים לפני 1985**

**מתחם 1**

- שטח – 51.6 דונם
- שטח בנוי – 22.9 דונם
- מס' מבנים – 97 (52 מבנים לפני 1985)
- שטח בבעלות מדינה – 50.5 ד'
- שטח בעלות פרטית – 1.1 ד'
- מספר יח"ד משוער – 145

**מתחם 2**

- שטח – 78 דונם
- שטח בנוי – 26.7 דונם
- מס' מבנים – 125 (60 מבנים לפני 85)
- שטח בבעלות מדינה – 34 ד'
- שטח בעלות פרטית – 40 ד'
- שטח בבעלות שלטון מקומי – 4 ד'
- מספר יח"ד משוער – 187

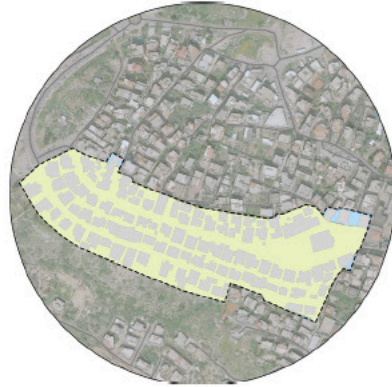
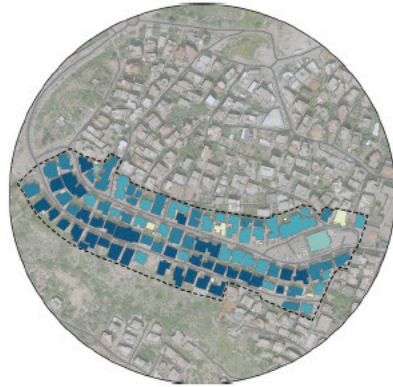
**מתחם 3**

- שטח – 57 דונם
- שטח בנוי – 22.8 דונם
- מס' מבנים – 103 (49 מבנים לפני 85)
- שטח בבעלות מדינה – 5.1 ד'
- שטח בעלות פרטית – 48.9 ד'
- שטח בבעלות שלטון מקומי – 3 ד'
- מספר יח"ד משוער – 154

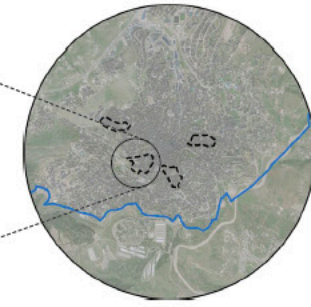
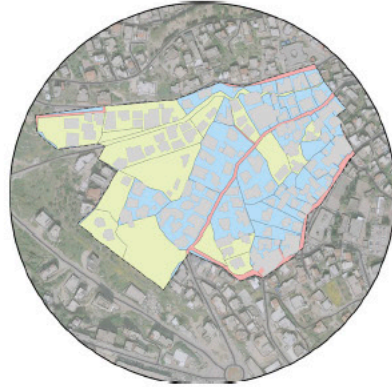
**מתחם 4**

- שטח – 55 דונם
- שטח בנוי – 20.8 דונם
- מס' מבנים – 103 (36 מבנים לפני 85)
- שטח בבעלות מדינה – 23.5 ד'
- שטח בעלות פרטית – 24 ד'
- שטח בבעלות שלטון מקומי – 4 ד'
- שטח בבעלות לא ידועה – 3.5 ד'
- מספר יח"ד משוער – 155

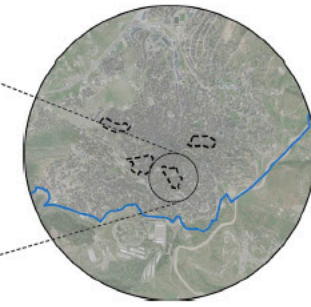
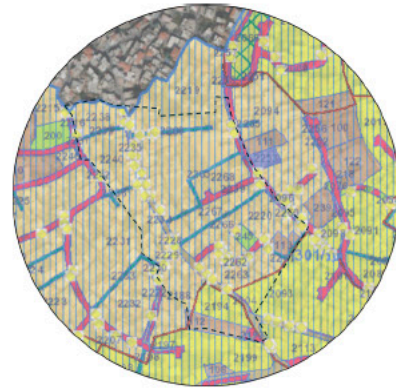
תכנית מפורטת  
1/25/1  
מאושרת 1966



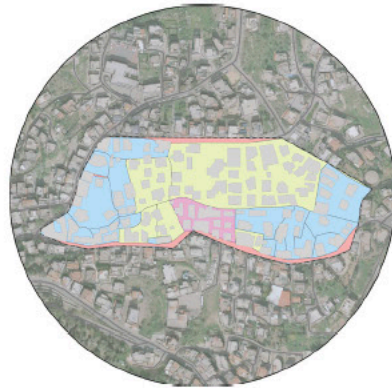
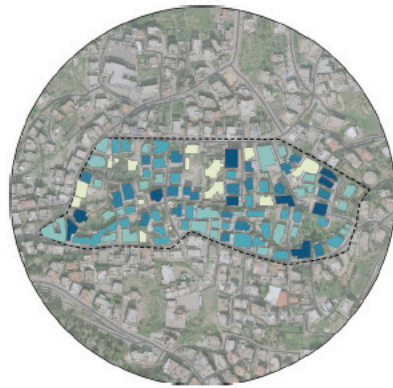
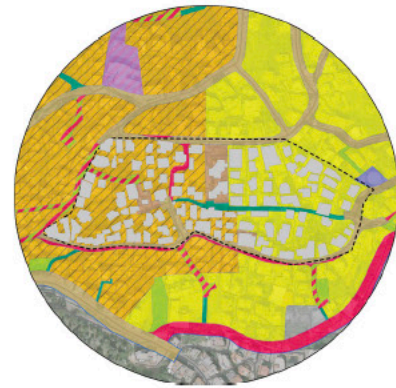
תכנית מפורטת  
ג/470  
מאושרת 2012



תכנית מפורטת  
ענ/301  
מאושרת 2012



תכנית מפורטת  
ענ/340  
מאושרת 2012



1 מדינה לא ידוע   
 2 פרטית --- גבול מתחם  
 3 שלטון מקומי   
 4   
 5

1985 מבנים לפני   
 1985 מבנים אחרי   
 --- גבול מתחם

## סיכום ניתוח מתחמים

מספר מתחם	סה"כ שטח	מס' מבנים	סה"כ שטח בנוי	סה"כ שטח לא מבונה	מס' יח"ד משוער	צפיפות יח"ד/ לדונם (נטו)
מתחם 1	51.6 דונם	97	22.9 דנ"מ	2 דונם	145	6.3
מתחם 2	78 דונם	125	26.7 דנ"מ	3 דונם	187	7
מתחם 3	57 דונם	103	22.8 דנ"מ	2 דונם	154	6.6
מתחם 4	55 דונם	103	20.8 דנ"מ	0.5 דונם	155	7.3

### המלצות של המתחמים - חסמים הזדמנויות - דירוג כדאיות

על מנת לקבוע איזה מתחם עדיף לקדם בפרויקט של התחדשות עירונית, אנו ממליצים לבחון בצורה יותר מעמיקה את המתחמים ולנתח עוד קריטריונים שלא נבדקו במסגרת הפרויקט הזה עכב מגבלות הזמן. עם זאת מן הסקירה שנעשתה אנו רואים שעדיף להתחיל במתחם מספר 1 כיוון שמתחם זה לרוב נמצא על קרקע מדינה מה שמקל על תהליך של התחדשות עירונית. ישנה תכנית מפורטת התואמת לגבול של המתחם שאושרה שנת 1966 ובכך יש צורך בעריכת תכנית חדשה שתחדש את המבנים הקיימים. לאחר מכן אנו רואים שבמתחם מספר 2 ישנו פוטנציאל להתחדשות עירונית כיוון שיש בו הכי שטח לא מנוצל המיועד למגורים דבר אשר מאפשר תהליך של בינוי-פינוי-בינוי של המבנים.

### המשך פיתוח עתידי

- בדיקת המתחמים בצורה יותר מעמיקה;
- בדיקת כדאיות כלכלית עם שמאי;
- הקמה של צוות יוזם בתוך העירייה המורכב מגורמים עירוניים ופרטיים, כמו ראש עיר ואגף תכנון בעירייה;
- פנייה לרשות ההתחדשות העירונית על מנת לאגום תקציבים.

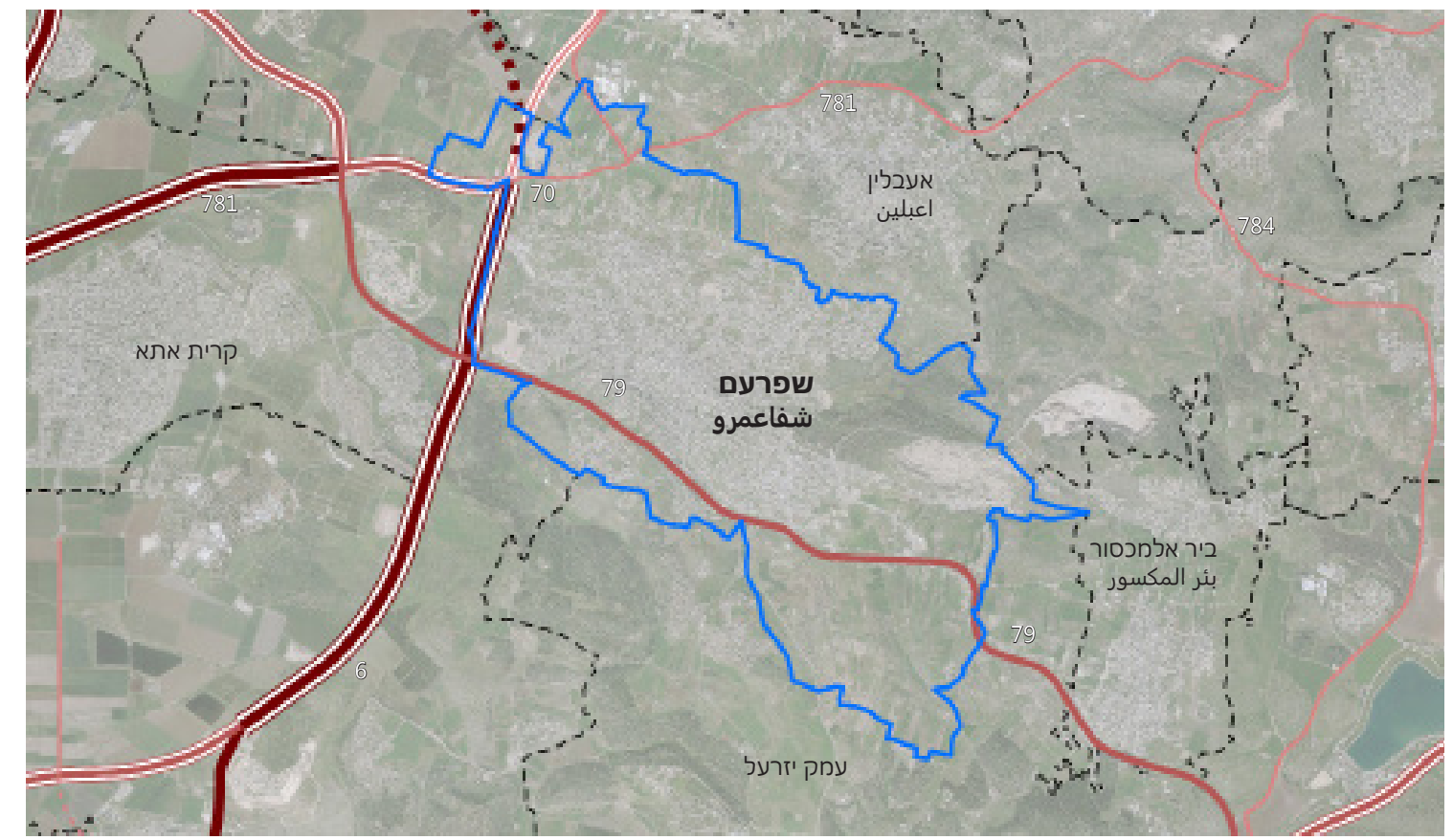
# שפרעם - שפאעמרו



צוערת: הנד ח'טיב المتدرّبة: هند خطيب  
מהנדס: איוב אבו קרא איוב أبو قرا

## פרופיל היישוב:

- מחוז: צפון
- שטח שיפוט: 19,630 דונם
- מספר תושבים: 44,000 נפשות
- אשכול חברתי: 3



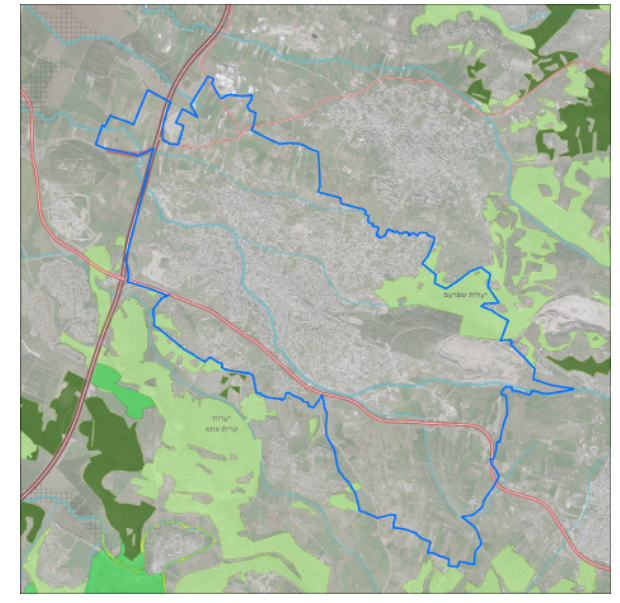
## על היישוב

שפרעם היא עיר ערבית בנפת עכו במחוז צפון, ליד שפרעם עובר כביש 70, מקשר בין מחלף יגור עד צומת חניתה. כביש 79, המקשר בין צומת קריון לצומת משהד, עובר דרך העיר. העיר משתרעת על שבע גבעות, היא מרוחקת 13 ק"מ מהים ו-20 ק"מ מהערים חיפה, עכו ונצרת. המבנה והמיקום הגאוגרפי של שפרעם כנקודת המפגש הפכו אותה לאורך תולדותיה לעיר המרכזית באזור. אוכלוסיית העיר מעורבת – 59.2% מתושביה הם מוסלמים, 14.3% דרוזים, והנוצרים מונים 26.5%.

## סקירה תכנונית תכניות ארציות ומחוזיות

### תמ"א 1 - תכנית אחודה

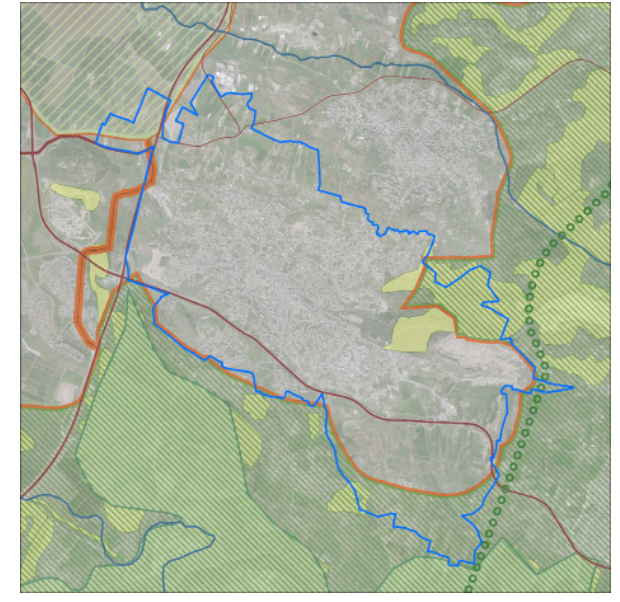
- בחלק המזרחי של היישוב ישנם יערות שפרעם
- 3 נחלים ראשיים עוברים בתוך תחום השיפוט של היישוב



- פשט הצפה
- שמורת טבע
- יער טבעי
- יער נטע אדם
- גן לאומי
- נחל ראשי
- דרך ראשית

### תמ"א 35/1 - תכנית משולבת לבנייה, פיתוח ושימור

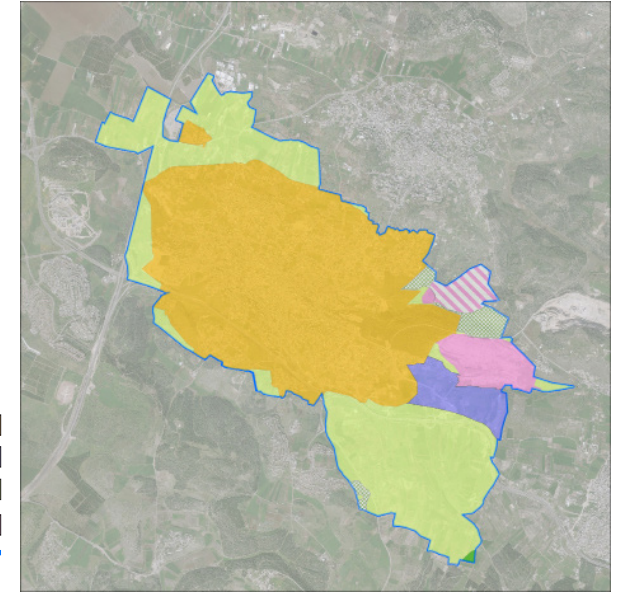
- היישוב מוגדר כמרקם עירוני עם שטחים של יער ויעור ומרקם שמור משולב
- לפי תמ"א 35/4 דגם היישוב - 4 (20,000-50,000 תושבים)



- מרקם עירוני
- מרקם שמור משולב
- יער ויעור
- דרך ראשית
- רצועת נחל
- מסדרון אקולוגי

### תמ"מ 2/9

- מעמד - מאושרת 2015
- שטח פיתוח עירוני - 10,600 דונם
- שטח תעסוקה אזורי - 750 דונם
- שטח אזור חקלאי - 5,985 דונם

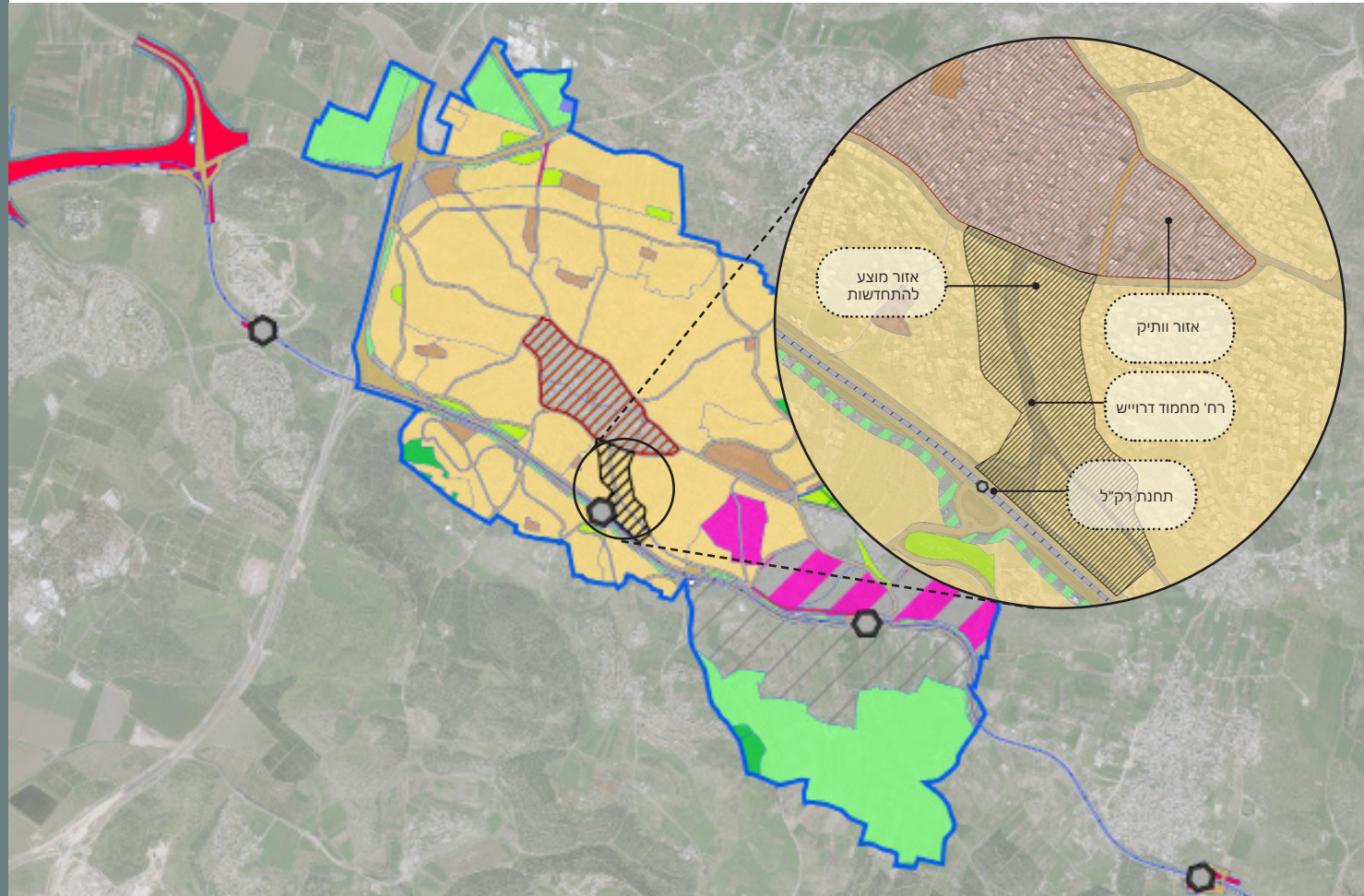


- אזור פיתוח עירוני
- מוקד תעסוקה אזורי
- אזור חקלאי/נוף כפרי
- שטח לאתר כרייה וחציבה
- גבול תחום שיפוט שפרעם



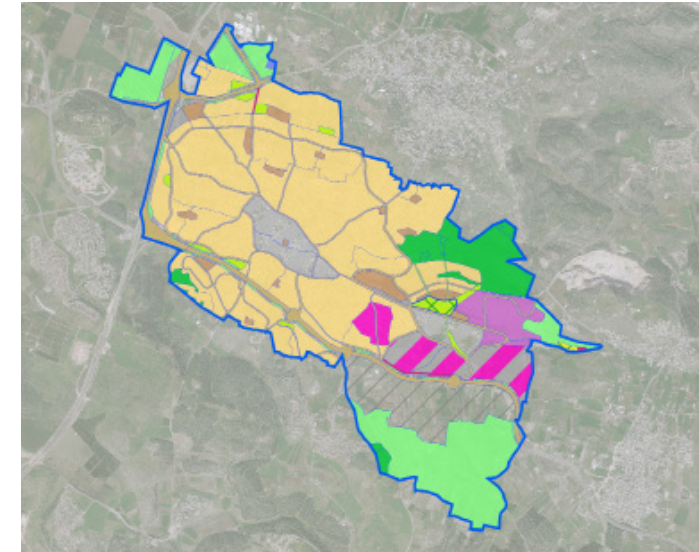
## סקירה תכנונית תכניות כוללניות ומתאר מקומיות

5. הגשת תכנית לאישור: התכנית צריכה לעבור מסלול של אישור במוסדות התכנון השונים, כולל הצגת התוכנית בפני הציבור;
6. גיוס משאבים ויזמים: במידה והפיתוח דורש משאבים כלכליים גדולים, יש לגייס יזמים ומשקיעים שיסייעו במימון הפרויקט.



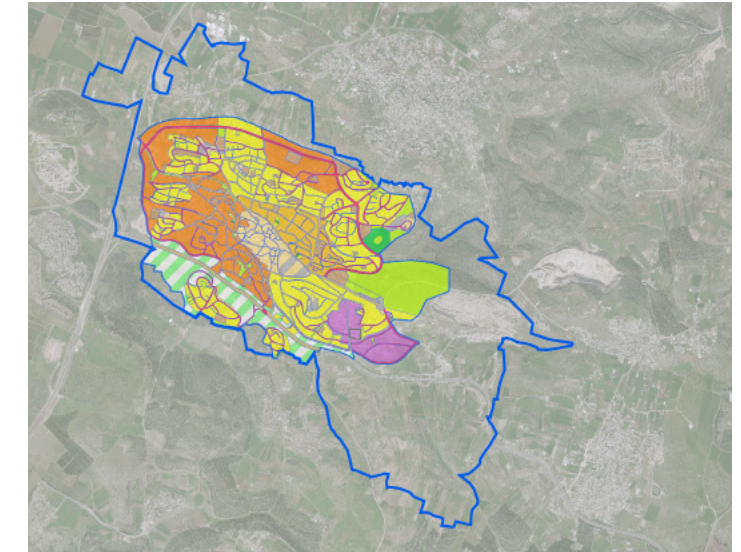
### המשך פיתוח עתידי

- הכנת סקר מצב קיים;
- ניתוח בעלויות;
- הערכה של הצרכים הקיימים באזור מבחינת דיור, תשתיות, תחבורה, מסחר ועודגיבוש פרוגרמת שטחים;
- מיפוי של מבנים ישנים או לא בטיחותיים, תוך זיהוי פוטנציאל לשדרוג או הריסה.



### תכנית מתאר כוללנית - 261-0345462

- סטטוס: מאושרת 2021
- שטח תכנית: 19,582 דונם
- שטח מאושר בתכנית למגורים: 8,715 דונם
- תוספת יח"ד ע"י תכנית המתאר: 8,400 יח"ד



### תכנית מתאר - 7025/ג

- סטטוס: מאושרת 1995
- שטח תכנית: 10,050 דונם
- תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

## הפרויקט | התחדשות עירונית ברחוב מחמוד דר׳׳יש

### למה התחדשות עירונית בשפרעם?

רחוב מחמוד דרוויש מחבר בין תחנת הרכבת הקלה שמתוכננת לפי תכנית תת"ל 56 המחבר בין חיפה לנצרת ובין המרכז הוותיק של היישוב. תכנית התחדשות עירונית תעזור לחדש את החזות של המתחם ותשפר את התשתיות העירוניות (סלילת כבישים, חזיתות מסחריות, תוספת מקומות חניה וכו'). ובכך תמשוך אנשים מחוץ ליישוב אל תוך המרקם הוותיק בעל מאפיינים היסטוריים רבים כמו מצודץ דאהר אל-עומר, ובו זמנית תקשר את תושבי היישוב אל תחנת הרכבת הקלה וערים אחרות כמו חיפה ונצרת.

### שלבים של הכנת תכנית התחדשות עירונית

1. בחירת אזור לתכנית התחדשות עירונית: בחירת אזור או מתחם בעיר שנראה מתאים לתכנית התחדשות עירונית. בדרך כלל אזור עם בניינים ישנים, תשתיות מיושנות, או תחום עם פוטנציאל לפיתוח;
2. הכנת סקר מצב קיים: ביצוע סקר שבוחן את המצב הקיים של המבנים, תשתיות, תחבורה, שירותים ציבוריים, מסחר ועוד;
3. מעורבות הציבור וגורמים נוספים: יצירת תקשורת עם התושבים המקומיים והסברה על היתרונות והחסרונות של התכנית;
4. תכנון אדריכלי ומפורט: מעורבות אנשי מקצוע כמו אדריכלים, מהנדסים, ויועצים כלכליים, לצורך פיתוח תוכניות מפורטות;

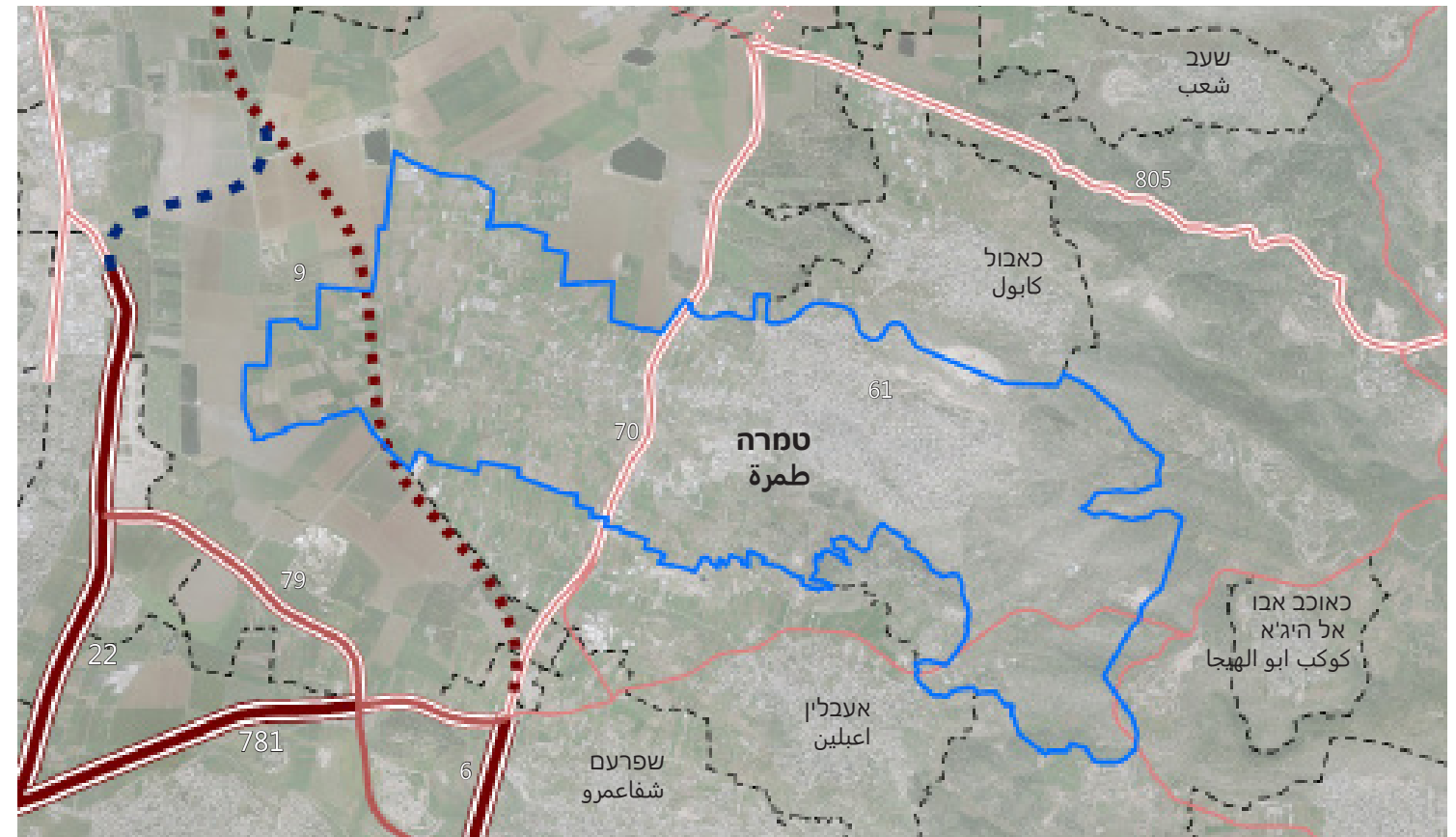


# טמרה - طمرة

צוערת: נור קוזלי المتدربة: نور كوزلي  
מהנדסת: נרדין חורי المهندسة: نردین خوري

## פרופיל היישוב:

מחוז: צפון  
שטח שיפוט: 29,700 דונם  
מספר תושבים: 35,405 נפשות  
אשכול חברתי: 3



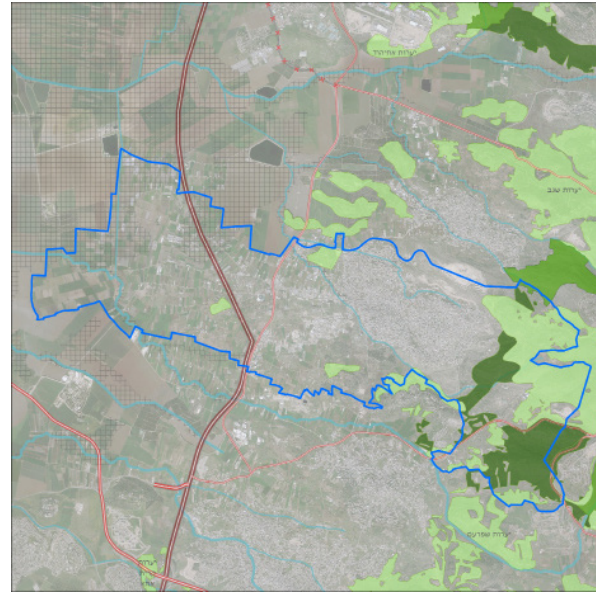
## על היישוב

טמרה עיר ערבית בנפת עכו מחוז צפון, היא שוכנת בגליל התחתון כ-5 ק' צפונית לשפרעם וכ-20 ק' דרומית - מזרחית לעכו. על פי סקר הכפרים משנת 1945, השטח שבבעלות הכפר היה 30,559 דונם בשנים הראשונות לאחר קום המדינה גדלה אוכלוסיית היישוב במהירות עקב תנועת פליטים מכפרים סמוכים שנעקרו כגון אל-בירוזה (البروة), אל-דאמון (الدامون) ואל-רוויס (الرويس). בשנת 1956 הוכרז היישוב כמועצה מקומית, ובשנת 1996 הוכרזה כעיר. כ-99% מתושבי טמרה הם מוסלמים.

## סקירה תכנונית תכניות ארציות ומחוזיות

### תמ"א 1 - תכנית אחודה

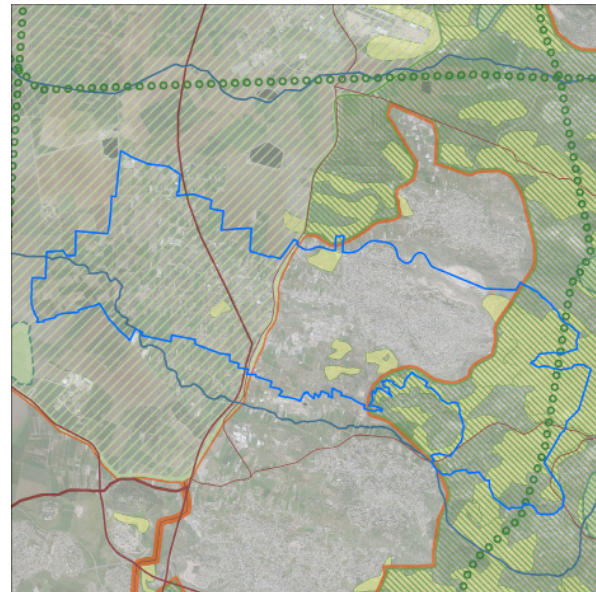
- כ-2,222 דונם תוך שטח שיפוט טמרה מוגדרים כיער טבעי
- כ-3,177 דונם תוך שטח שיפוט טמרה נמוגדרים כיער נטע אדם



- פשת הצפה
- שמורת טבע
- יער טבעי
- יער נטע אדם
- גן לאומי
- נחל ראשי
- דרך ראשית

### תמ"א 35/1 - תכנית משולבת לבנייה, פיתוח ושימור

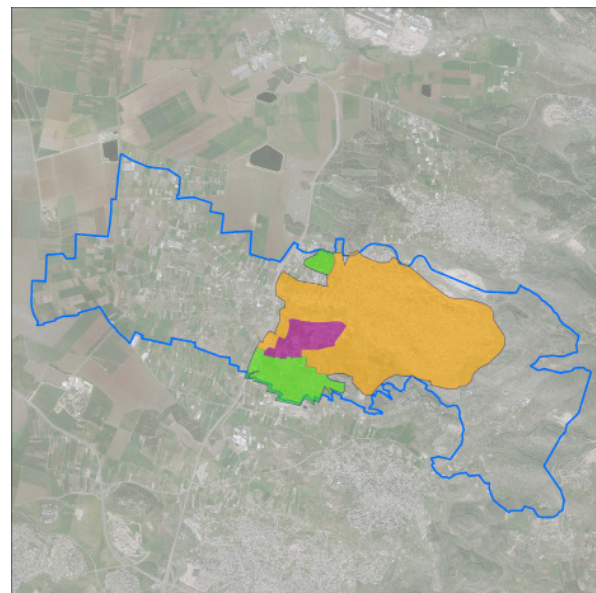
- החלק המזרחי מכביש 6 מהיישוב מוגדר כמרקם עירוני והחלק המערבי מוגדר כמרקם שמור משולב.
- לפי תמ"א 35/4 דגם היישוב - 4 (20,000-50,000 תושבים)



- מרקם עירוני
- מרקם שמור משולב
- יער ויעור
- דרך ראשית
- רצועת נחל
- מסדרון אקולוגי

### תמ"מ 2/62

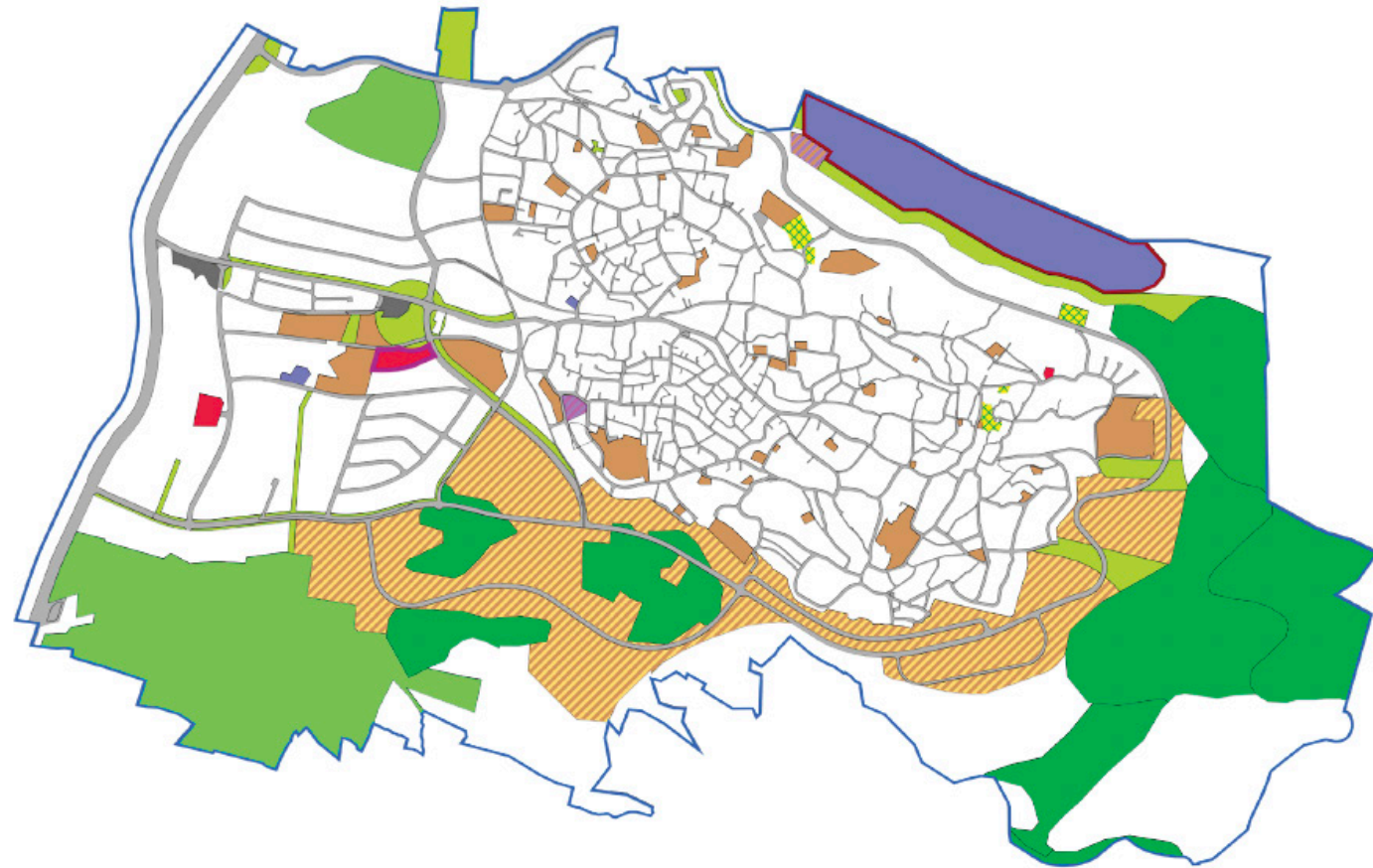
- מעמד - מאושרת 2017
- שטח גבול תכנית - כ-9,190 דונם
- תוספת שטחים לפיתוח ע"י תכנית - כ-2,355 דונם (לפני 5,295 דונם אחרי 7,650 דונם)
- גמישות - 10%



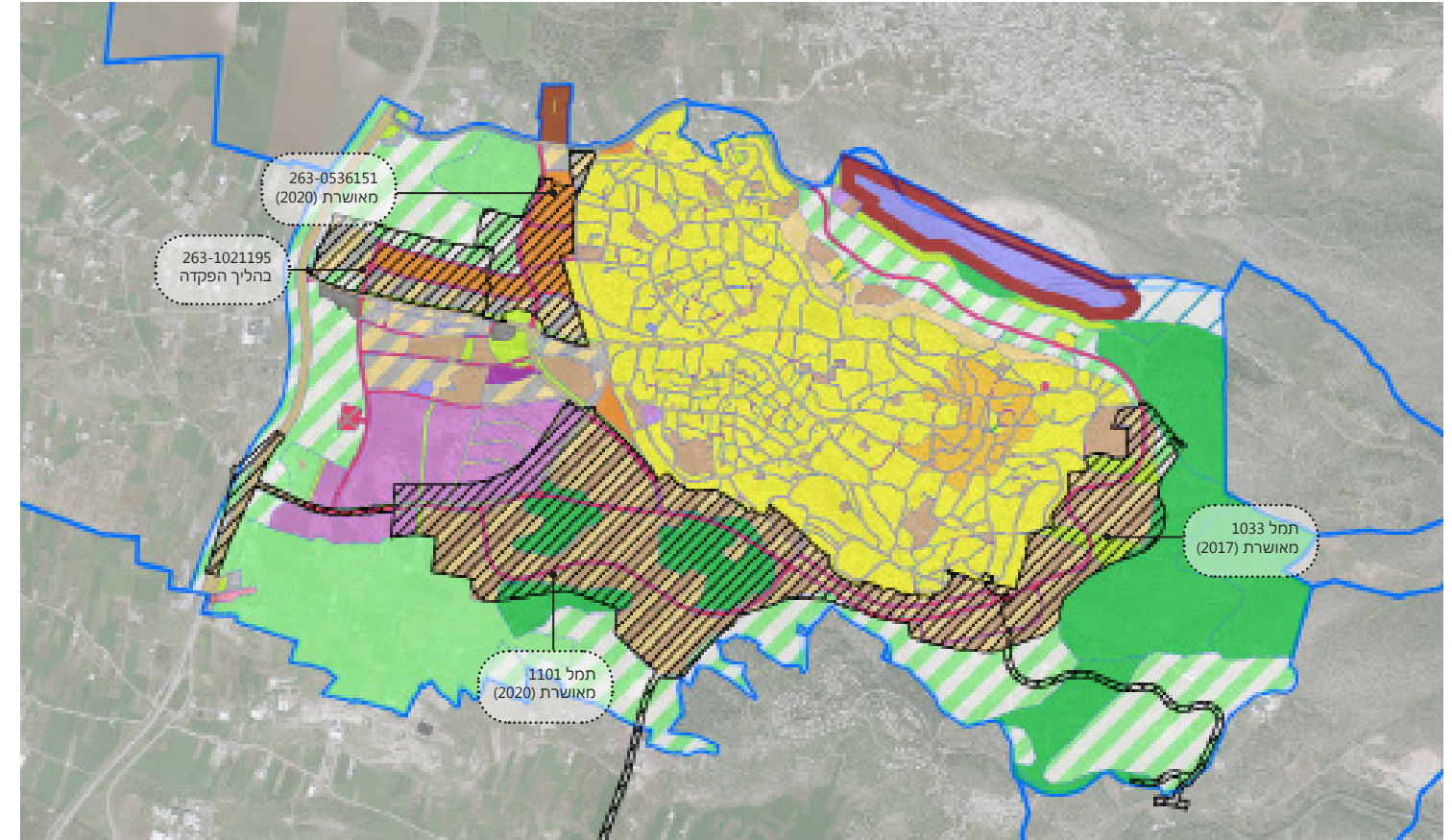
- אזור פיתוח עירוני
- מוקד תעסוקה אזורי
- שטח פתוח מיוחד
- גבול תחום שיפוט טמרה

תהליך

**שלב א - מיפוי מצב קיים של מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים ביישוב**  
התהליך כולל עריכת השטחים בתוך מערכת ה-GIS והוספת מספרי גושים וחל-קה. עריכת הנתונים של שטחים ציבוריים פנויים ובנויים בקובץ EXCEL עם זכויות בנייה ואחוז מימוש במגרשים המנוצלים.



מיפוי שטחים ציבוריים לפי תכנית כוללנית ג/15756



**תכנית מתאר - ג/15756**

- סטטוס: מאושרת 2013
- שטח תכנית: 13,699 דונם
- שטח מאושר בתכנית למגורים: 4,153 דונם
- תוספת יח"ד ע"י תכנית המתאר: 8,000 יח"ד
- התכנית מגדילה את שטח הפיתוח של היישוב ב- 9.78%.

**הפרויקט | תכנית אסטרטגית לשטחים ציבוריים - איתור שטחים ציבוריים פנויים ובנויים**

**למה תכנית אסטרטגית?**

תכנית אסטרטגית לשטחים ציבוריים חשובה כדי להבטיח את ניהול השטחים בצורה מיטבית, תוך שמירה על איכות החיים של התושבים. היא מאפשרת תיאום בין גורמים שונים, ניצול אופטימלי של השטח, ושיפור התחזוקה והניהול של השטחים הציבוריים.

**שליבים של הכנת תכנית אסטרטגית**

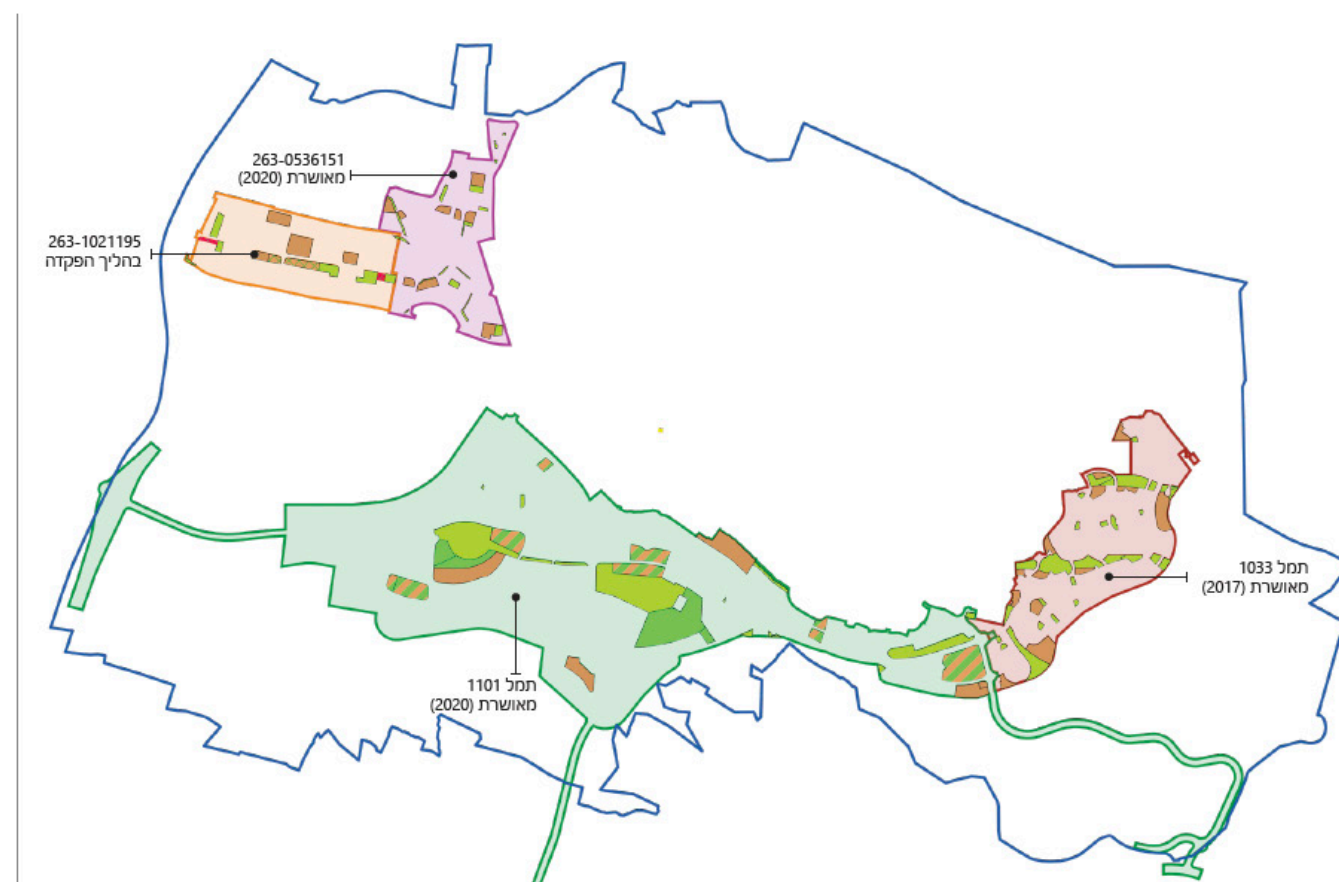
- מיפוי מצב קיים של מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים ביישוב;
- תעודוף צרכי ציבור ומיפוי שטחים ציבוריים זמניים לפיתוח ו/או מוסדות מתוכננים בעתיד הקרוב;
- הגדרת יעד מקומי לתחזית האוכלוסייה.

שטח תכנית	יחיד השטח	חז' שטח	מס' שטח	מס' חלקה	גודל שטח	שטחי ציבור (מ"ר)		מספר קומות	קנייני		אחוז בניה
						שטחי ציבור	שטחי פרטי		קניין	קניין	
תמל 1033	שטח ציבורי פתוח	1000	18588	353	3478.2	20	3478.2	20	3	4	71%
	שטח ציבורי פתוח	1001	18559	252	9787.7	50	9787.7	50	3	4	90%
	שטח ציבורי פתוח	1002	18559	127	524.1	20	524.1	20	3	4	90%
	שטח ציבורי פתוח	1003	18559	153	695.7	20	695.7	20	3	4	148%
	שטח ציבורי פתוח	1004	18589	154	544.7	20	544.7	20	3	4	81%
	שטח ציבורי פתוח	1005	18589	155	681.4	20	681.4	20	3	4	70%
	שטח ציבורי פתוח	1006	18589	156	811.2	20	811.2	20	3	4	80%
	שטח ציבורי פתוח	1007	18589	157	3827.5	50	3827.5	50	3	4	77%
	שטח ציבורי פתוח	1008	18589	158	9212	50	9212	50	3	4	87%
	שטח ציבורי פתוח	1009	18589	210	4577.3	50	4577.3	50	3	4	90%
	שטח ציבורי פתוח	2020A	18589	211	2334.2	50	2334.2	50	3	4	
	שטח ציבורי פתוח	2020B	18589	212	2884.1	50	2884.1	50	3	4	
	שטח ציבורי פתוח	1011	18560	159	1351.2	20	1351.2	20	3	4	
	שטח ציבורי פתוח	1012	18560	160	1555.6	20	1555.6	20	3	4	
	שטח ציבורי פתוח	1013	18589	213	955.6	20	955.6	20	3	4	
	שטח ציבורי פתוח	1014	18589	214	629.7	20	629.7	20	3	4	
	שטח ציבורי פתוח	1015	18589	215	1143.2	20	1143.2	20	3	4	
	שטח ציבורי פתוח	1016	18589	216	485.4	20	485.4	20	3	4	
	שטח ציבורי פתוח	2017A	18589	217	3923.7	50	3923.7	50	3	4	
	שטח ציבורי פתוח	2017B	18563	218	1163.1	50	1163.1	50	3	4	
שטח ציבורי פתוח	1018	18563	1018	8190	50	8190	50	3	4		
שטח ציבורי פתוח	1020	18563	1020	1898.7	20	1898.7	20	3	4		
שטח ציבורי פתוח	1021A	18563	1021	788.5	20	788.5	20	3	4		
שטח ציבורי פתוח	1021B	18563	1021	82.5	20	82.5	20	3	4		
שטח ציבורי פתוח	1021C	18563	1021	251.7	20	251.7	20	3	4		
שטח ציבורי פתוח	2022C	18589	221	815.4	20	815.4	20	3	4		
שטח ציבורי פתוח	1022	18563	1022	535.9	20	535.9	20	3	4		
שטח ציבורי פתוח	1023	18559	128	494.8	20	494.8	20	3	4		
שטח ציבורי פתוח	1024	18589	1024	908	20	908	20	3	4		
מבנים מוסדות ציבור	4000	18559	143	9998.4	5000	9998.4	5000	17	45	1500	1500
מבנים מוסדות ציבור	4001	18589	144	2087	1800	2087	1800	17	45	500	500
מבנים מוסדות ציבור	4002	18589	145	2876.9	1800	2876.9	1800	17	45	300	300
מבנים מוסדות ציבור	4003	18589	146	1919.3	1200	1919.3	1200	17	45	300	300
מבנים מוסדות ציבור	4004	18589	147	1855.7	1200	1855.7	1200	17	45	300	300
מבנים מוסדות ציבור	4005	18589	148	2006	1200	2006	1200	17	45	300	300
מבנים מוסדות ציבור	4006	18589	149	2142.6	1500	2142.6	1500	17	45	500	500
מבנים מוסדות ציבור	4007	18563	205	2497.2	1800	2497.2	1800	17	45	500	500
מבנים מוסדות ציבור	4008	18563	206	1814.6	1200	1814.6	1200	17	45	300	300
מבנים מוסדות ציבור	4009	18589	207	8948.8	5000	8948.8	5000	17	45	1500	1500
מבנים מוסדות ציבור	4010	18563	208	2883.3	1800	2883.3	1800	17	45	500	500
מבנים מוסדות ציבור	4011	18563	208	1619.8	1200	1619.8	1200	17	45	300	300

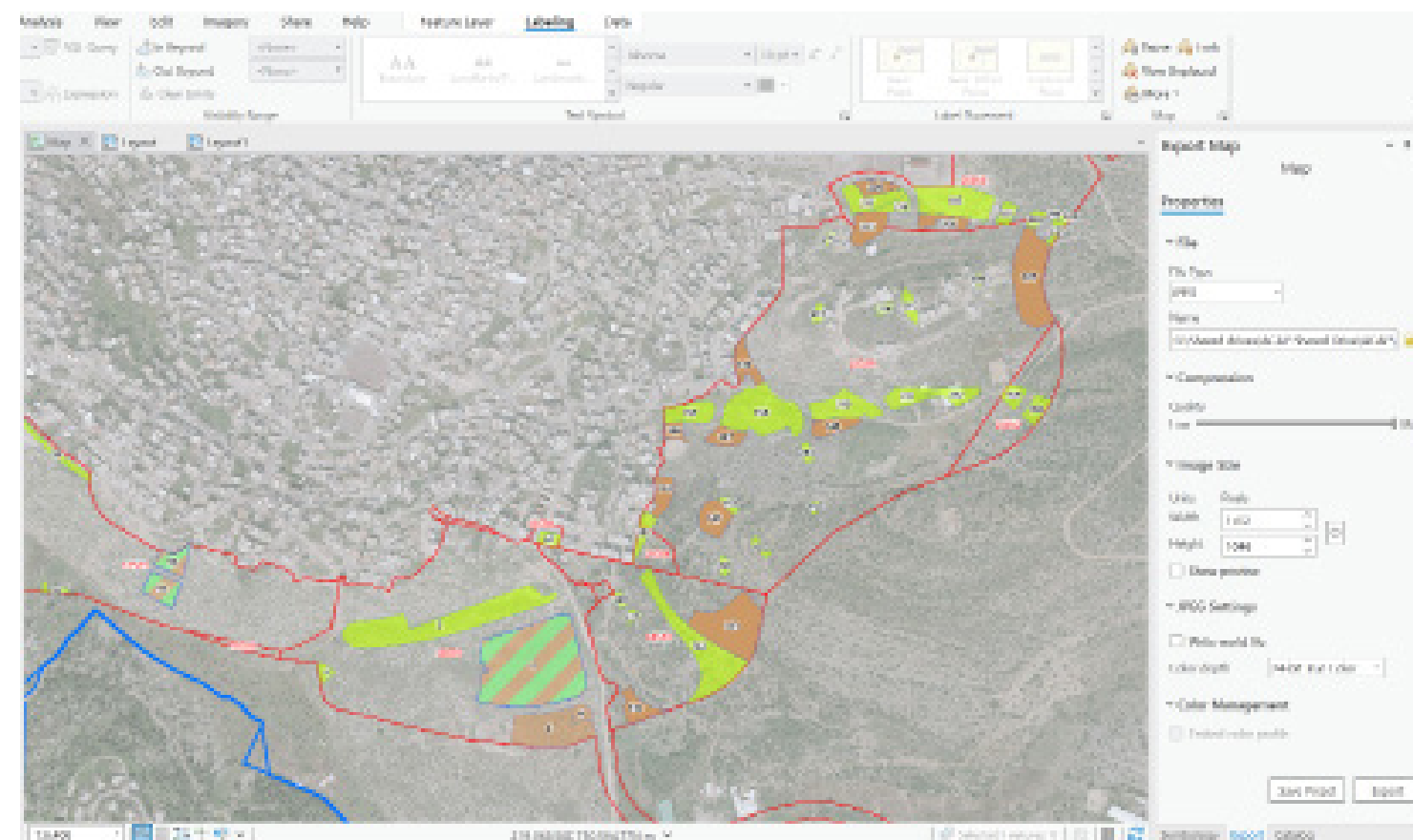
חלק מהנתונים ב-EXCEL

## המשך פיתוח עתידי

- קביעת תחזית גודל אוכלוסיית היעד ומאפייניה;
- הגדרת הביקוש הפוטנציאלי למוסדות ושטחי ציבור;
- גיבוש פרוגרמת שטחים.



חיפוי שטחים ציבוריים לפי תכניות מפרטות



חלק מערכת השטחים לפי מספר גוש וחלקה ב-GIS

# כפר קאסם - כפר קאסם



צוערת: הזר שהרבני المتدربة: هدار شهرباني  
 מהנדס: ממדוח סרסור المهندس: ممدوح صرصور

## פרופיל היישוב:

מחוז: מרכז  
 שטח שיפוט: 9,230 דונם  
 מספר תושבים: 25,356 נפשות  
 אשכול חברתי: 3



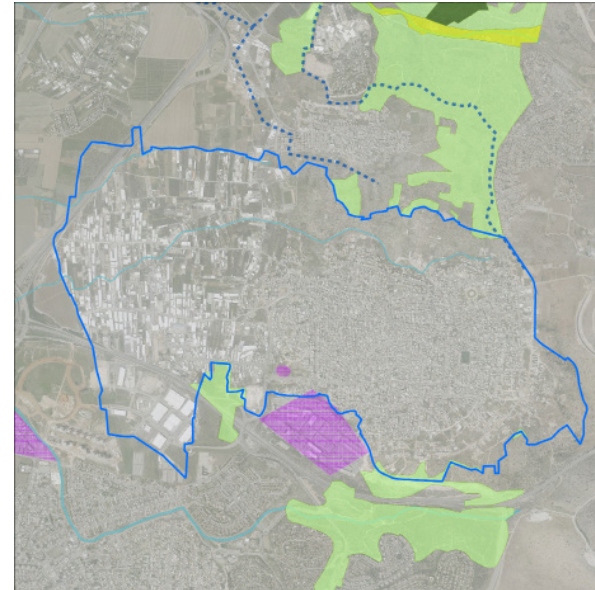
## על היישוב

כפר קאסם עיר ערבית באזור השרון. העיר שוכנת בקצה הדרומי של אזור המשולש, צפונית לראש העין הממוקמת על ידה, בסמוך לכביש 5 ("חוצה שומרון"). כלל תושבי כפר קאסם הם מוסלמים. בשנת 1959 קיבל הכפר מעמד של מועצה מקומית ובמרץ 2008 הוכרזה כעיר. בכפר קאסם פועלים שני אזורי תעשייה: אזור תעשייה נוף הארץ, שנמצא בתוך העיר, ואזור תעשייה לב הארץ, מדרום לכביש 5, בסמוך למחלף קסם.

## סקירה תכנונית תכניות ארציות ומחוזיות

### תמ"א 1 - תכנית אחודה

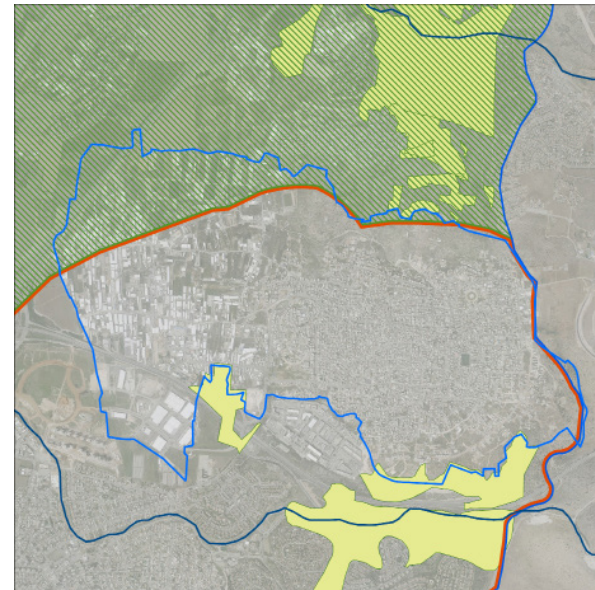
- בחלק הצפוני של היישוב עובר נחל ראשי, ובאזור הדרומי שטח המוגדר כפשט הצפה.



- אזור רגישות להחדרת מי נגר
- שמורת טבע
- יער טבעי
- יער נטע אדם
- גן לאומי
- נחל ראשי
- דרך ראשית

### תמ"א 35/1 - תכנית משולבת לבנייה, פיתוח ושימור

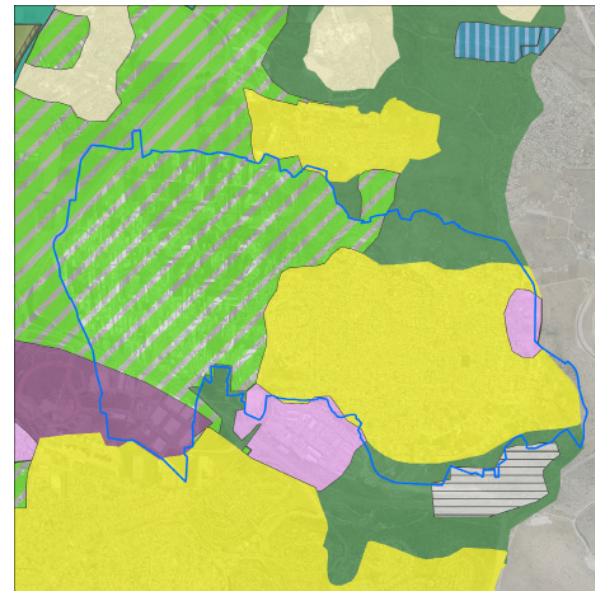
- החלק הדרומי מהיישוב מוגדר כמרקם עירוני והחלק הצפוני מוגדר כמרקם שמור משולב.
- לפי תמ"א 35/4 דגם היישוב - 4 (20,000-50,000 תושבים)



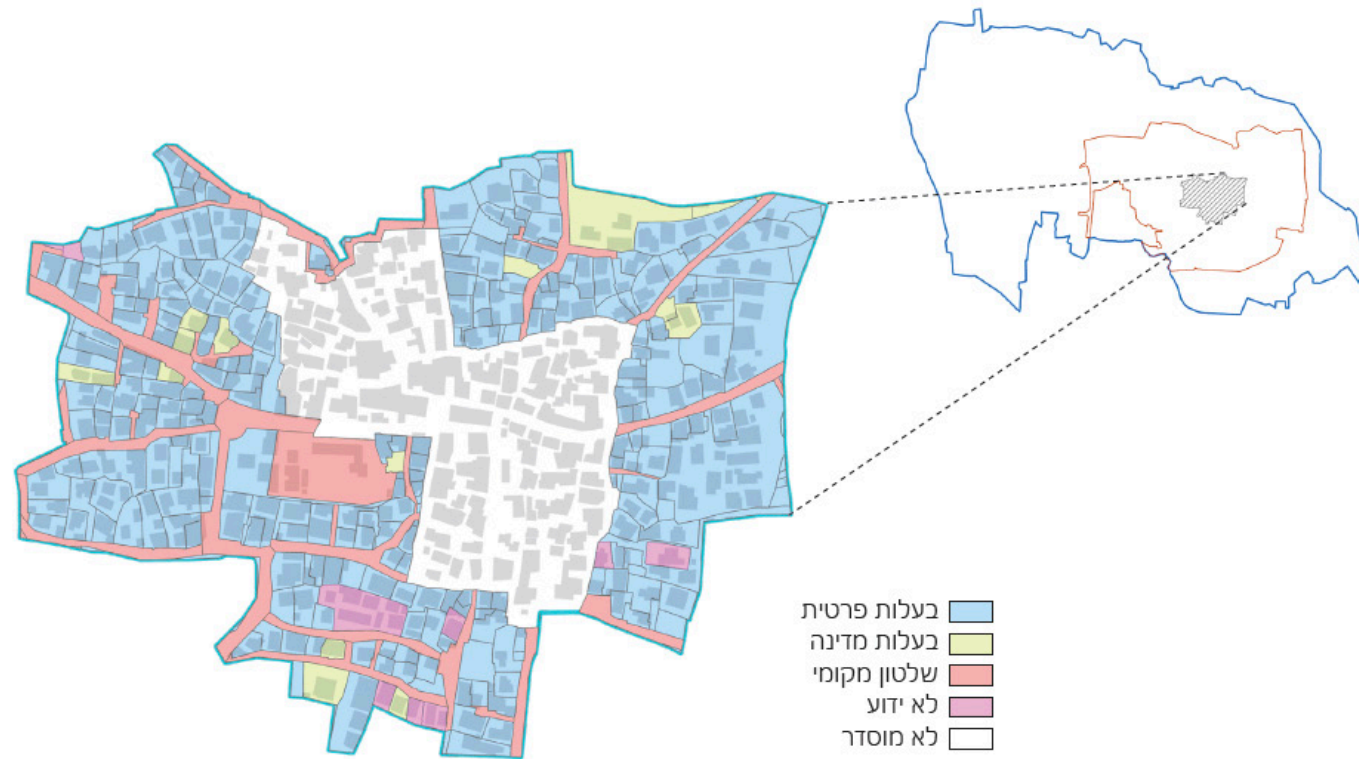
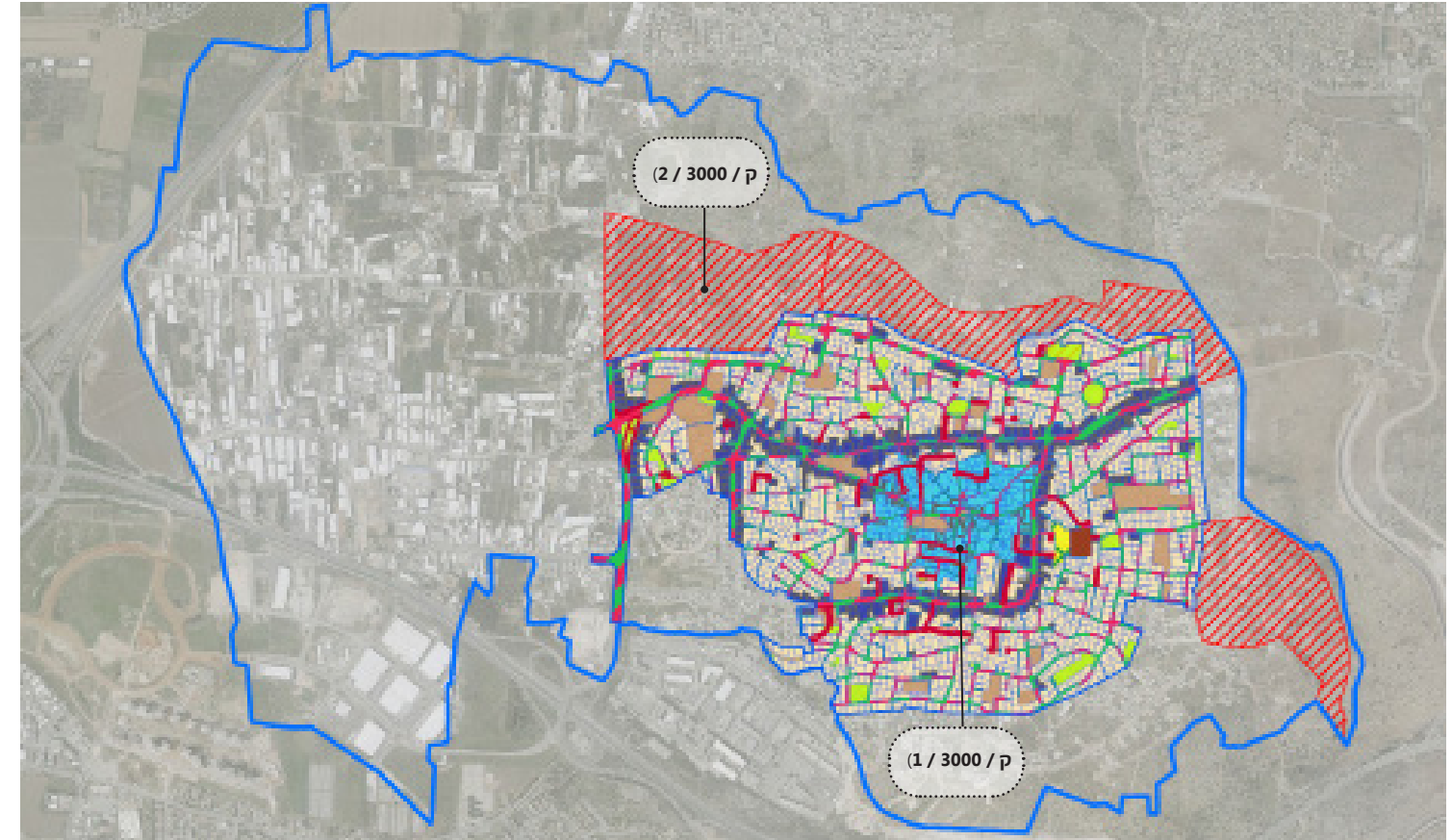
- מרקם עירוני
- מרקם שמור משולב
- יער ויעור
- דרך ראשית
- רצועת נחל
- מסדרון אקולוגי

### תמ"מ 3/21

- מעמד - מאושרת 14/05/2002
- שטח פיתוח עירוני 3,698 דונם, שטח אזור תעשייה מלאכה ותע"סוקה 147 דונם.



- אזור פיתוח עירוני
- שטח יער
- אזור חקלאי / נוף כפרי פתוח
- אזור תעשייה מלאכה ותעסוקה
- אזור תעסוקה מטרופוליני משני
- גבול תחום שיפוט כפר קאסם



**תכנית מתאר - ק / 3000 / 2**

- סטטוס: אושרה שנת 2014.
- שטח תכנית: 5,100 דונם
- מטרתה הכנת מסגרת תכנונית רחבה וכוללת לעיר כפר קאסם לשנת היעד 2020, לקיבולת של 40,000 תושבים, על מנת שניתן יהיה לקדם תכניות מפורטות במתחמים השונים. תכנית שמכוחה לא ניתן להוציא היתרים

**תכנית מתאר - ק / 3000 / 1**

- תכנית מתאר למרכז העיר כפר קאסם
- סטטוס: אושרה שנת 2003
- שטח תכנית: 2,543 דונם
- מטרתה הסדרת הפיתוח והבניה במרכז הישוב, קביעת עקרונות עיצוב לבינוי ולפיתוח ושינוי יעוד שטחים ציבוריים פתוחים ושטחים למבני ציבור לשטחי מגורים.

**הפרויקט | הסדרת בעלויות בגרעין היישוב לצורך קידום תכניות מפורטות דרך מערכת GIS**

**למה להסדיר את הבעלויות?**

היעדר רישום בטאבו מונע מימוש תוכניות בנייה ביישובים ערביים ומקשה על תהליכי התחדשות עירונית, במיוחד בגלעיני היישובים שבהם לרוב הרישום אינו מוסדר וישנו צורך בעריכת תכניות בנייה שיסדרו את הבנייה. לכן הסדרת בעלויות תקל על עריכת תכניות בנייה מותאמות להרכב הבעלים במתחם.

**שלבים להתחלה של הסדרת בעלויות:**

- מיפוי מצב קיים של האזור;
- הכנת סקר דרך מערכת ה-GIS לקבלת נתונים לגבי בעלויות ומוכנות להירשם;
- עריכת שיתוף ציבור בהשתתפות טאבו עד הבית.



שימושים



מבנים לשימור

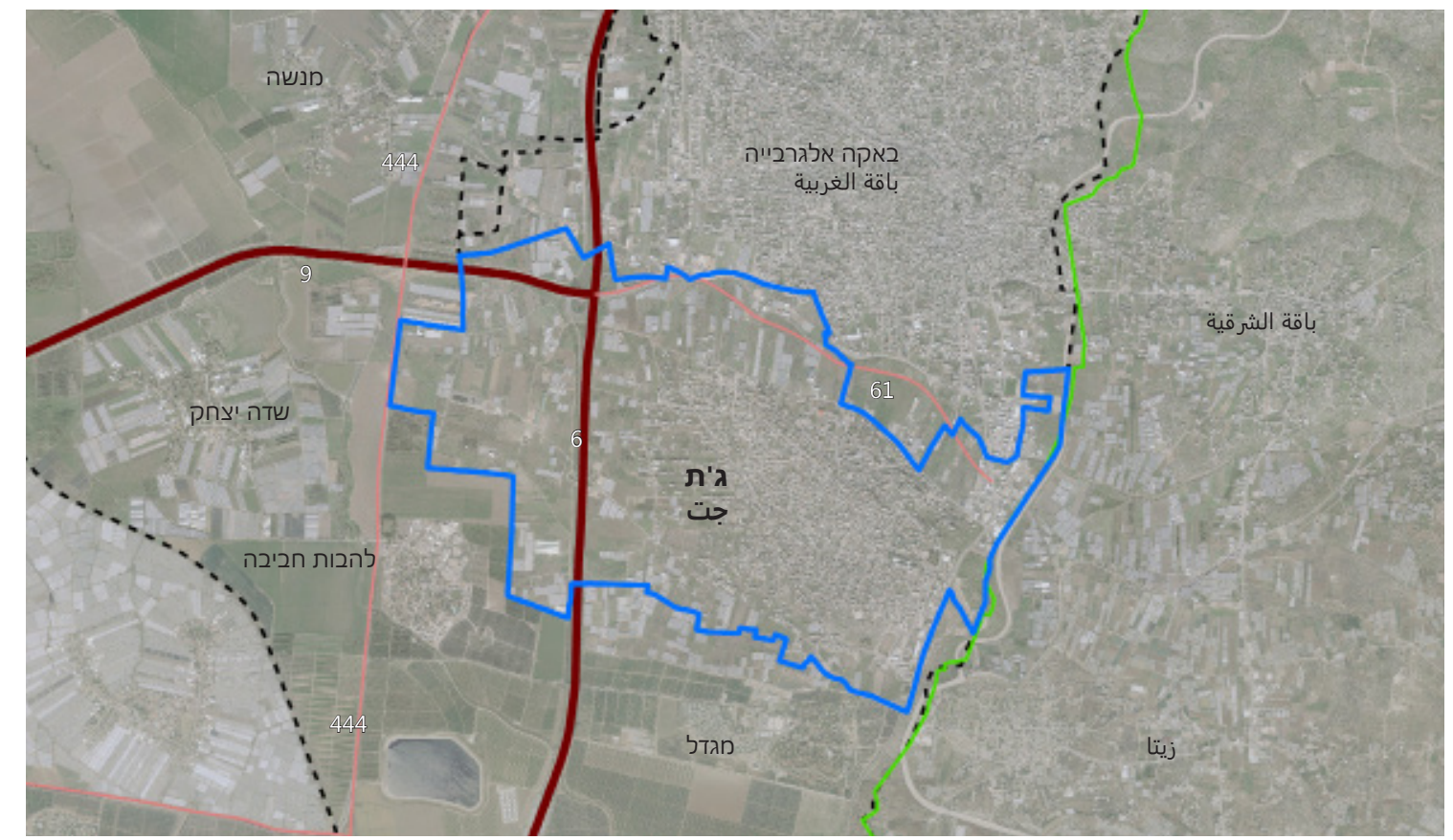


גובה מבנים



## פרופיל היישוב:

- מחוז: חיפה
- שטח שיפוט: 7,720 דונם
- מספר תושבים: 12,730 נפשות
- אשקול חברתי: 4



## על היישוב

ג'ת היא מועצה מקומית בנפת חדרה במחוז חיפה, היישוב ג'ת שוכן במשולש, בין כביש חוצה ישראל מס' 6 ובין גבול הרש"פ. ממזרח כפר זיתא (בגדה המערבית) מצפון גובל בעיר באקה אל-גרבייה, מדרום בקיבוץ מגל, וממערב כביש 444. היישוב ג'ת הוכרז כמועצה מקומית בשנת 959. ביישוב קיימים כ-3,384 יח"ד. צפי גידול האוכלוסייה (לפי תכנית כוללנית) עד שנת 2040 הוא 19,000. כל תושבי היישוב הם מוסלמים.

## סקירה תכנונית תכניות ארציות ומחוזיות

### תמ"א 1 - תכנית אחודה

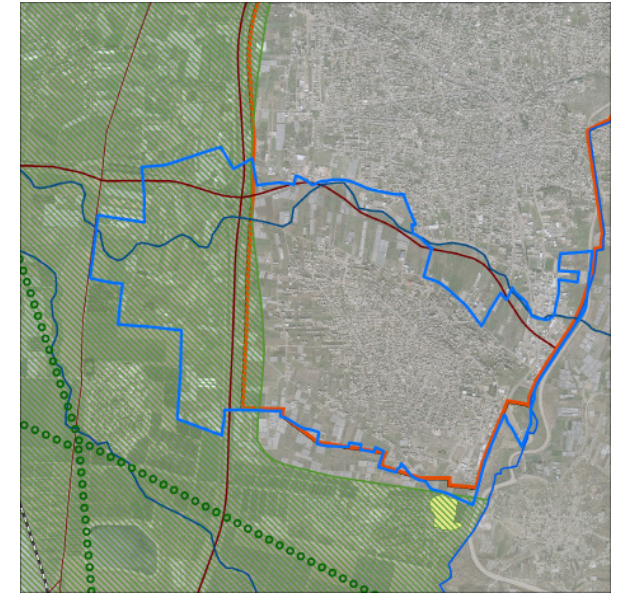
- בחלק הצפוני של היישוב עובר נחל ראשי, ואזור מוגדר כפשט הצפה.



- אזור רגישות להחדרת מי נגר
- שמורת טבע
- יער טבעי
- יער נטע אדם
- גן לאומי
- נחל ראשי
- דרך ראשית

### תמ"א 35/1 - תכנית משולבת לבנייה, פיתוח ושימור

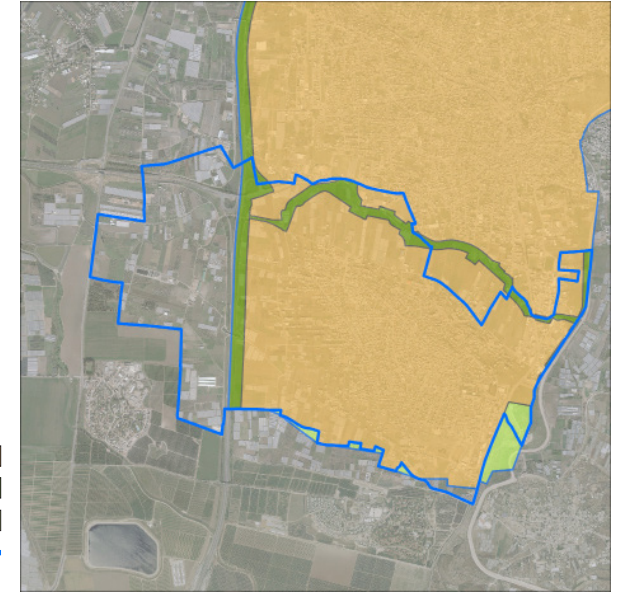
- החלק המזרחי מכביש 6 מהיישוב מוגדר כמרקם עירוני והחלק המערבי מוגדר כמרקם שמור משולב.
- לפי תמ"א 35/4 דגם היישוב - 4 (20,000-50,000 תושבים)



- מרקם עירוני
- מרקם שמור משולב
- יער ויעור
- דרך ראשית
- רצועת נחל
- מסדרון אקולוגי

### תמ"מ 6/15

- מעמד - מאושרת 04.04.2024
- שטח גבול תכנית - כ- 16,000 דונם (עם באקה אל-גרבייה)
- תוספת שטחים לפיתוח ע"י תכנית - כ- 800 דונם (לפני 4,052 דונם אחרי 4,850 דונם)
- גמישות - 10%



- אזור פיתוח עירוני
- שטח פתוח עירוני
- אזור חקלאי/נוף כפרי
- גבול תחום שיפוט ג'ת

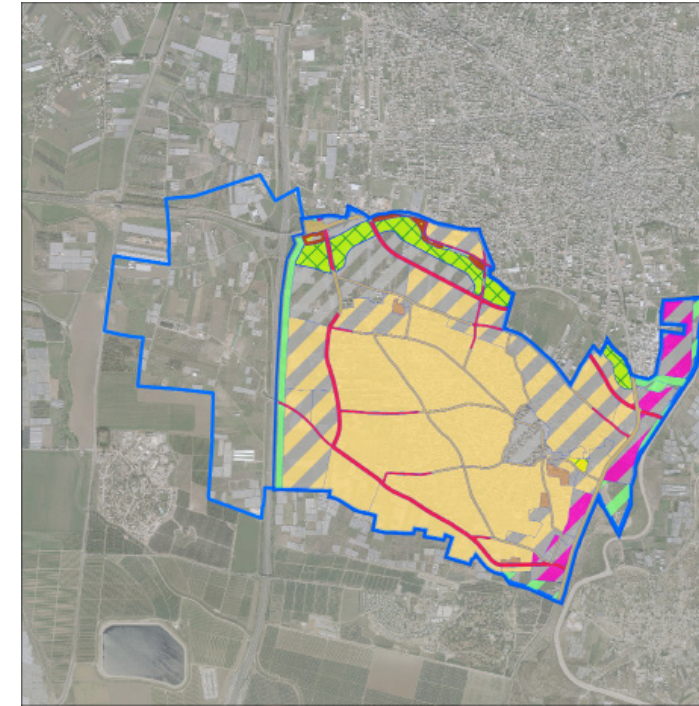
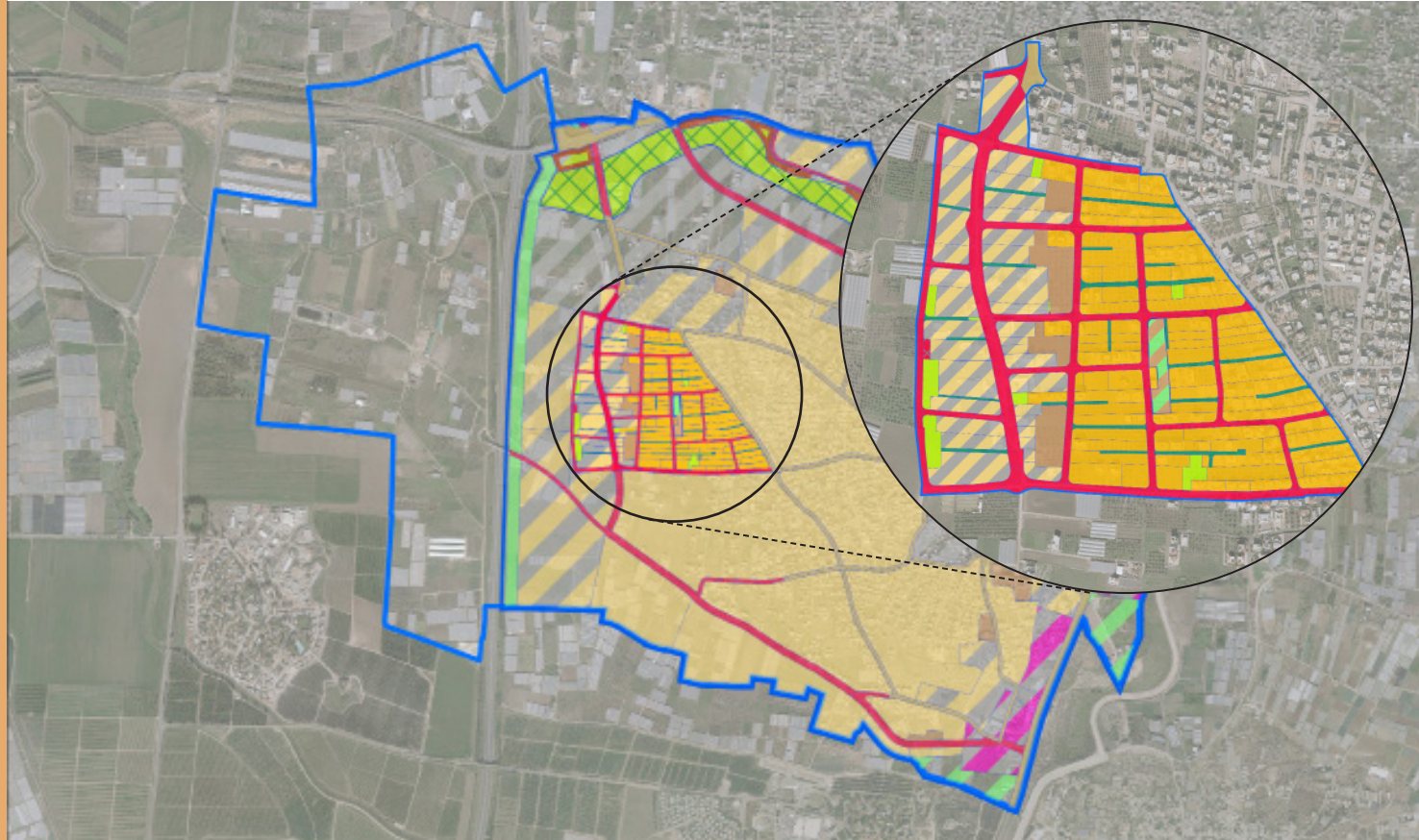


## סקירה תכנונית תכניות כוללניות ומתאר מקומיות

### זיהוי חסמים:

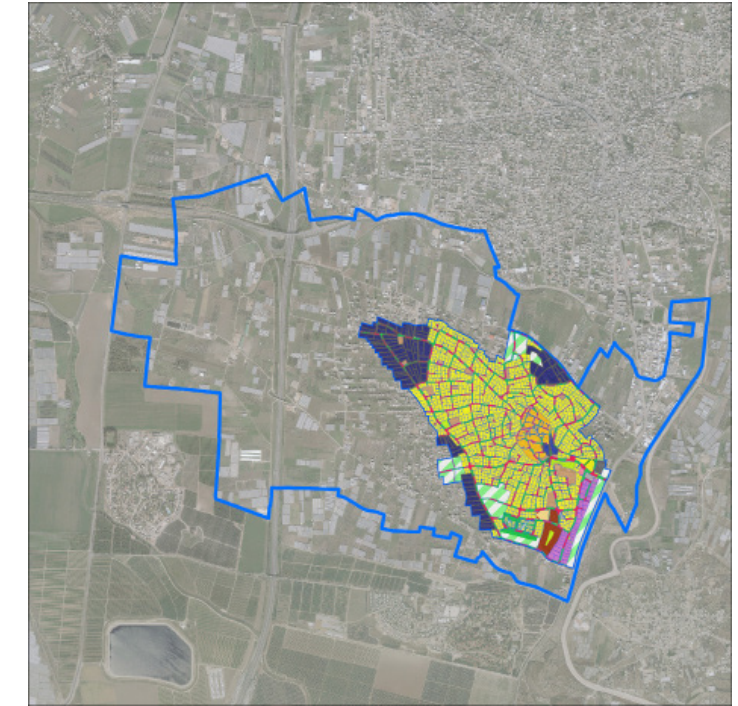
לאחר אישורה של תכנית מפורטת ניתן לקדם את מימוש זכויותיהם של בעלי הקרקע בדרך של בנייה עצמית - קידום הוצאת היתר הבניה באמצעות אדריכל ויועצים נוספים כך שמקצות לכל בעל קרקע זכויות במגרש מסוים שבתחום התוכנית, בהתאם לזכויות המקוריות שלו. אלא שמגרש כזה יכול להיות שונה מהמגרש המקורי או עם שינוי בגבולות. בעיה זו יוצרת עומס על מחלקת ההנדסה כך שהרבה מהאנשים פונים למחלקה על מנת לקבל את המידע לגבי המגרש וזכויות הבנייה שלהם.

### הפרויקט | הנגשת בדיקת פוטנציאל מימוש במגרשים דרך מערכת GIS



#### תכנית מתאר כוללנית - 354-0717280

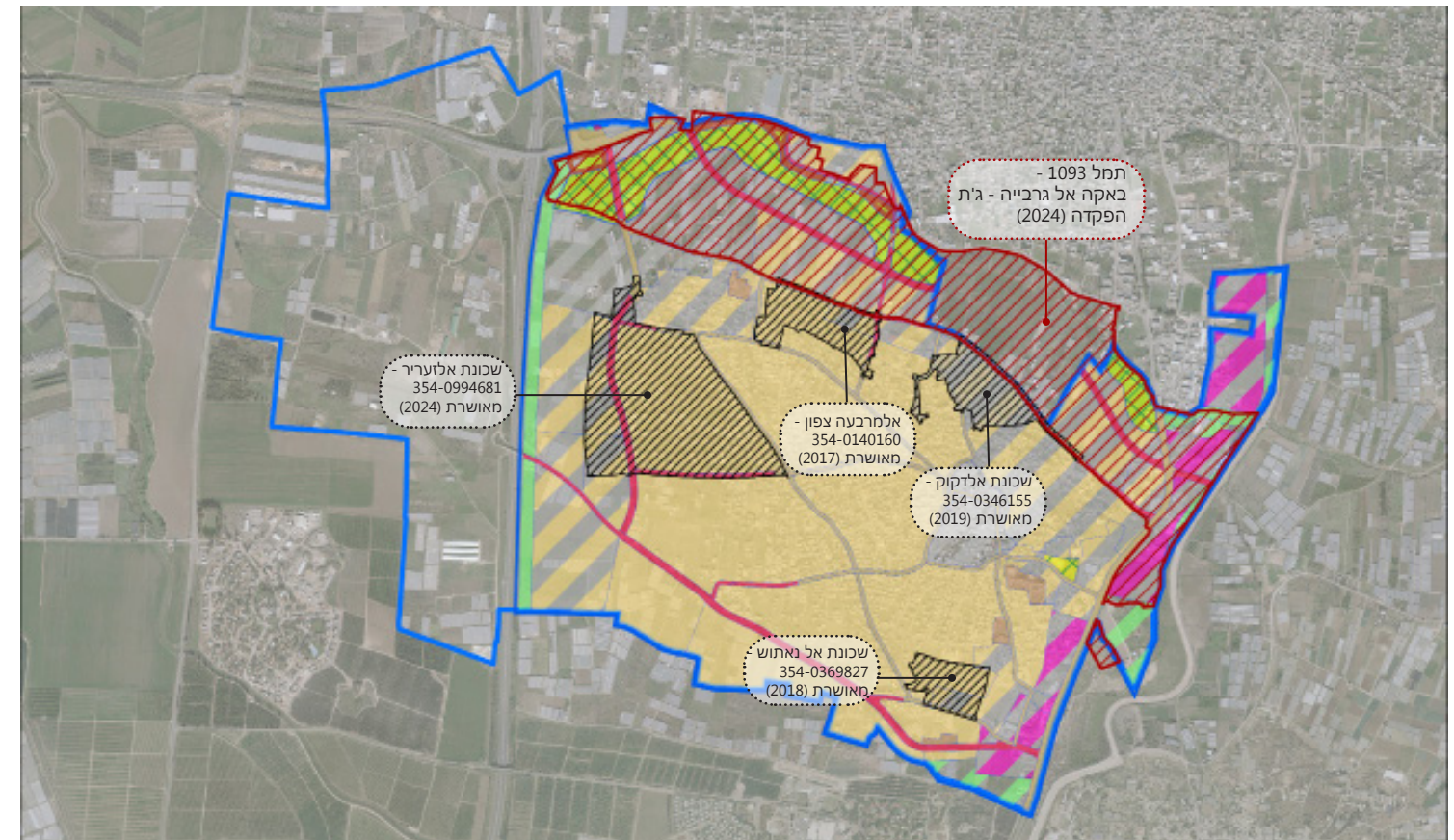
- סטטוס: החלטה בדיון בהתנגדויות 2024
- שטח תכנית: 5,376 דונם
- שטח מאושר בתכנית למגורים: כ- 3,460 דונם



#### תכנית מתאר - ג/1009

- סטטוס: מאושרת 1986
- שטח תכנית: 1,820 דונם
- שטח מאושר בתכנית למגורים: 1,034 דונם

### תכניות מפורטות



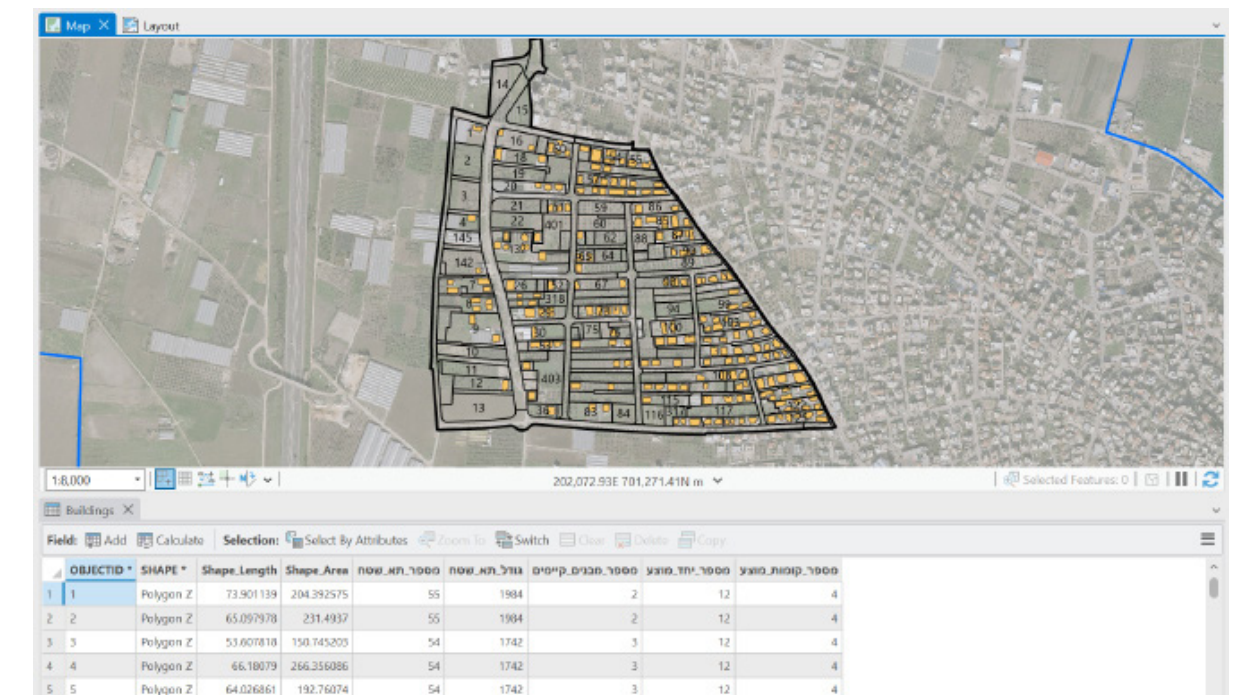
### שכונת אל-זעאריע حي الزعاري

- שטח התכנית: כ- 410 דונם;
- תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים;
- התכנית ללא איחוד וחלוקה;
- התכנית מציעה שינוי יעוד מקרקע חקלאית למגורים ושטחים לצרכי ציבור;
- במצב הקיים קיימים מבנים ללא היתרי בניה - התכנית באה כדי להסדיר מבנים אלה;
- התכנית מציעה 2,477 יח"ד דיור (1,171 יח"ד דיור באזור מגורים ב' בצפיפות בינוי של 7 יח"ד לדונם ו- 1,306 יח"ד דיור באזור מגורים ומסחר בצפיפות בינוי של 12 יח"ד לדונם);
- גודל יחידת דיור ממוצעת הינו 150 מ"ר;
- הקרקע בבעלות פרטית;
- התכנית שומרת ומקיימת אחר עקרונות תכנית מתאר ג'ת / 1009.

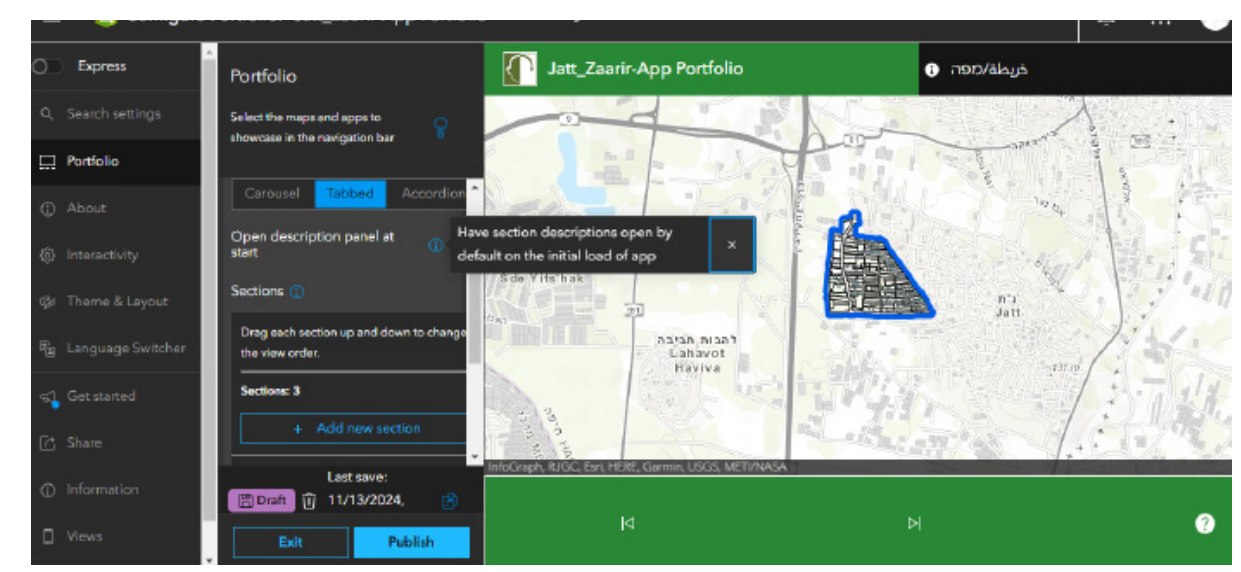
שלב א - ניתוח מסמכי התכנית וסקירת השטח הבנוי דרך תצ"א

יעוד	גודל שטח מגרש (מ"ר)	אחוזי בניה (עיקרי ושירות)	תכסית	צפיפות יח"ד/ דונם)	גובה מבנה
מגורים ב'	400	210%-290%	60%	7-14	13-16 מ'
מגורים ומסחר	400	255%-305%	60%	12-14	21-26 מ'
מגורים					
מסחר		20%			

שלב ב - עיבוד הנתונים והוספתם לתוך קובץ GIS



שלב ג - סינכרון קובץ GIS עם אפליקצית GIS ONLINE



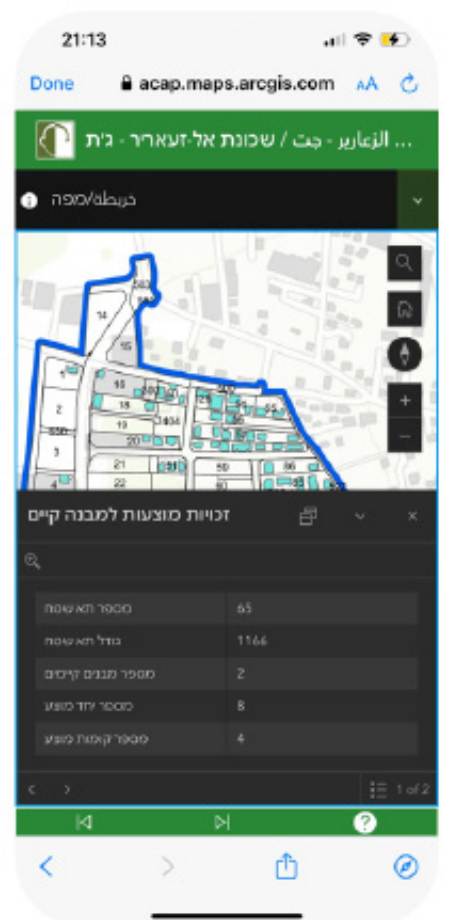
תוצר סופי



1 עמוד פתיחה: מידע על תכנית בערבית ובעברית



2 תכנית עם מספר חלקה ומב- נים קיימים



3 לחיצה על החלקה פותחת חלון קופץ עם מידע פוטנציאלי לבנייה

המשך פיתוח עתידי

- הכנסת מידע לגבי תאי שטח פנויים
- הוספת סה"כ שטחים בנויים ושטחים פנויים
- סה"כ יח"ד קיימות ויח"ד מוצעות
- שטחים ציבוריים בנויים ופנויים
- שטחים פתוחים
- הוספת רקע תצ"א מעודכנת

ברקוד לאתר התכנית





# אלבטוף - البطوف

צוער: בילאל סואעד המתדבב: بلال سواعد  
מהנדס: מקדאד מרעי المهندس: مقداد مرعي

## פרופיל היישוב:

- מחוז: צפון
- שטח שיפוט: 4,270 דונם
- מספר תושבים: 9,260 נפשות
- אשקול חברתי: 2



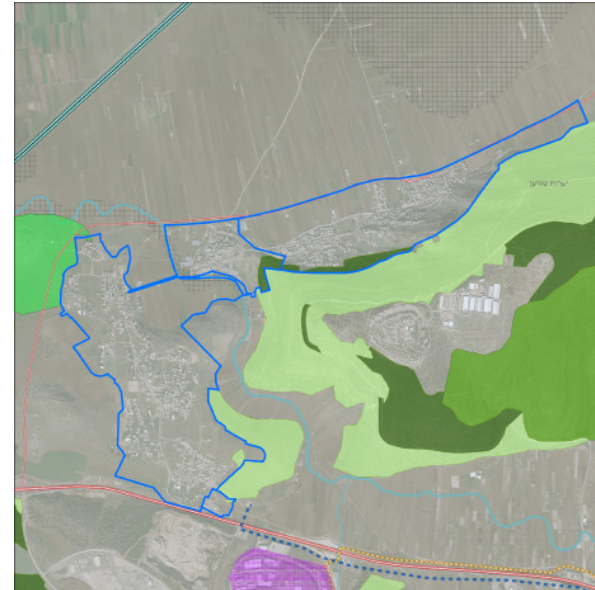
## על היישוב

מועצה אזורית אל-בטוף היא מועצה אזורית במחוז הצפון המאגדת בתוכה ארבעה כפרים מוסלמים: ואדי אל-חמאם, עוזייר, רומאנה ורומת אל-הייב. אל-בטוף הוא השם הערבי של בקעת בית נטופה, אשר שלושה מתוך ארבעת הכפרים שוכנים לצידה. הכפר הרביעי, ואדי אל-חמאם, מרוחק כעשרים ק"מ משלושת הכפרים, כך ששטח השיפוט של המועצה אינו רציף.

## סקירה תכנונית תכניות ארציות ומחוזיות

### תמ"א 1 - תכנית אחודה

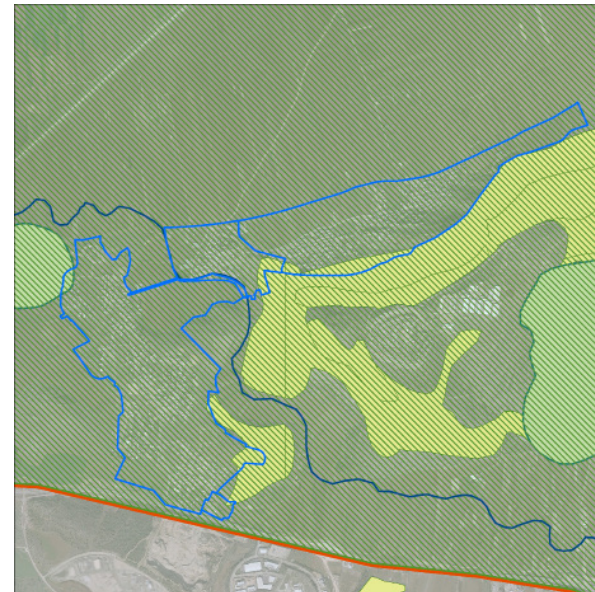
- היישוב מוקף בשטחים מוגנים: ממזרח ביער נטע אדם - יער טורעאן וצפון מערב בשטח גן לאומי ושטח הצפה



- אזור רגישות להחדרת מי נגר
- שמורת טבע
- יער טבעי
- יער נטע אדם
- גן לאומי
- נחל ראשי
- דרך ראשית

### תמ"א 35/1 - תכנית משולבת לבנייה, פיתוח ושימור

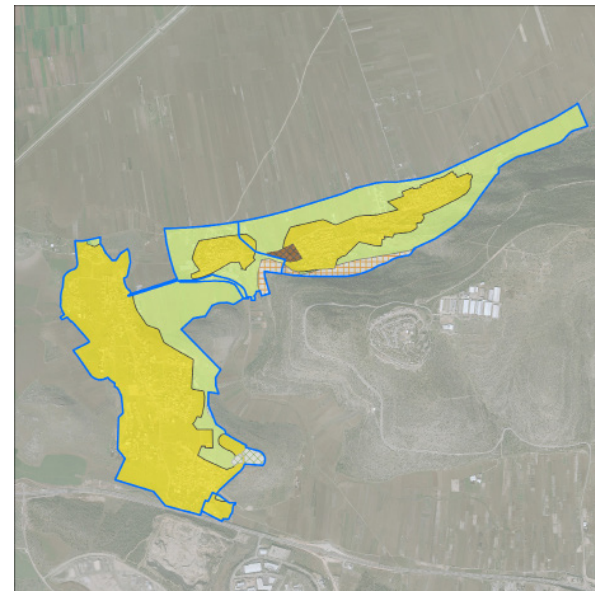
- היישוב מוגדר כולו במרקם שמור משולב
- לפי תמ"א 35/4 דגם היישוב: 5 (5,000-20,000 תושבים)



- מרקם עירוני
- מרקם שמור משולב
- יער ויעור
- דרך ראשית
- רצועת נחל
- מסדרון אקולוגי

### תמ"מ 2/9

- מעמד - מאושרת 2015
- שטח פיתוח כפרי ליישוב רומת הייב - 1,579 דונם
- שטח אזור חקלאי תוך תחום שיפוט רומת הייב - 450 דונם



- אזור פיתוח כפרי
- אזור חקלאי/נוף כפרי
- גבול תחום שיפוט

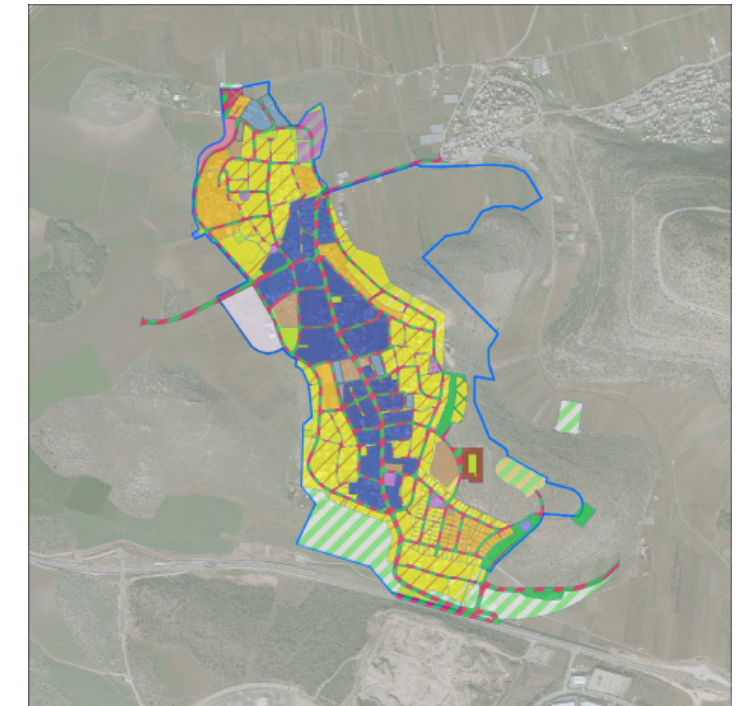
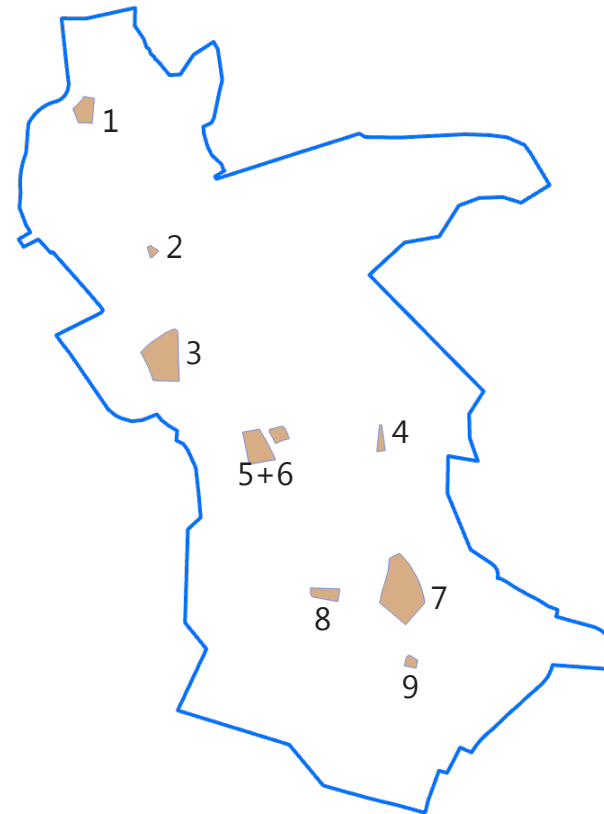
תהליך

שלב א - מיפוי מצב קיים של מוסדות הציבור ביישוב

שטחים ציבוריים - שטח לבינוי ציבור

זכויות בנייה

שטח: שטח לבינוי ציבור  
סה"כ שטח: 47 דונם  
אחוז בנייה: 120%  
גובה בנייה: 3 קומות - 14 מ'  
תכסית קרקע: 40%  
קווי בניין: קדמי 5, צדדי 4, אחורי 4



תכנית מתאר כוללנית - ייעודים ציבוריים

- שטח לבינוי ציבורי
- שטח ציבורי פתוח
- שטח ספורט
- חניה ציבורית
- שצ"פ + מבנה ציבור

תכנית מתאר כוללנית - ג/ 13192

- סטטוס: מאושרת 2005
- שטח תכנית: 1,660 דונם
- מספר יח"ד מאושר בתכנית מתאר: 2,112 יח"ד

הפרויקט | תכנית אסטרטגית לשטחים ציבוריים - איתור שטחים ציבוריים פנויים ובנויים

למה תכנית אסטרטגית?

תכנית אסטרטגית לשטחים ציבוריים חשובה כדי להבטיח את ניהול השטחים בצורה מיטבית, תוך שמירה על איכות החיים של התושבים. היא מאפשרת תיאום בין גורמים שונים, ניצול אופטימלי של השטח, ושיפור התחזוקה והניהול של השטחים הציבוריים.

שלבים של הכנת תכנית אסטרטגית

- א. מיפוי מצב קיים של מוסדות הציבור ביישוב;
- ב. תעדוף צרכי ציבור ומיפוי שטחים ציבוריים זמניים לפיתוח ו/או מוסדות מתוכננים בעתיד הקרוב;
- ג. הגדרת יעד מקומי לתחזית האוכלוסייה.



שטח 4 :  
מגרש: 2250  
שטח: 1.2 דונם  
פנוי/בנוי: ?



שטח 3 :  
מגרש: 2300  
שטח: 12.4 דונם  
פנוי/בנוי: בנוי חלקית



שטח 2 :  
מגרש: 2298  
שטח: 0.68 דונם  
פנוי/בנוי: פנוי



שטח 1 :  
מגרש: 2283  
שטח: 3.6 דונם  
פנוי/בנוי: פנוי



שטח 9 :  
מגרש: 17473/11  
שטח: 1 דונם  
פנוי/בנוי: פנוי



שטח 8 :  
מגרש: 2244  
שטח: 2.6  
פנוי/בנוי: פנוי



שטח 7 :  
מגרש: 2002  
שטח: 17 דונם  
פנוי/בנוי: פנוי



שטח 5+6 :  
מגרש 5: 2029  
מגרש 6: 2079  
שטח 5: 1.9 דונם  
שטח 6: 6.4 דונם  
פנוי/בנוי: בנוי



שטח 12 :  
מגרש: 2095  
שטח: 3.6 דונם  
פנוי/בנוי: כביש



שטח 11 :  
מגרש: 2102 2097  
שטח: 0.69  
פנוי/בנוי: פנוי



שטח 10 :  
מגרש: 2243 2263  
שטח: 1.9 דונם  
פנוי/בנוי: פנוי

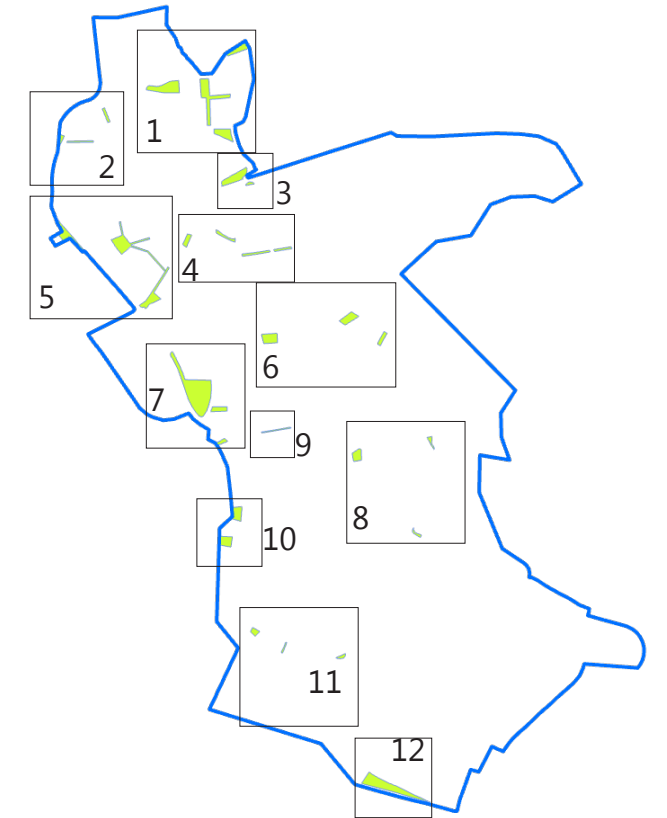


שטח 9 :  
מגרש: 2078  
שטח: 0.2 דונם  
פנוי/בנוי: פנוי  
שטח 6: 6.4 דונם  
פנוי/בנוי: בנוי

**שטחים ציבוריים - שטח ציבורי פתוח**

**זכויות בנייה**

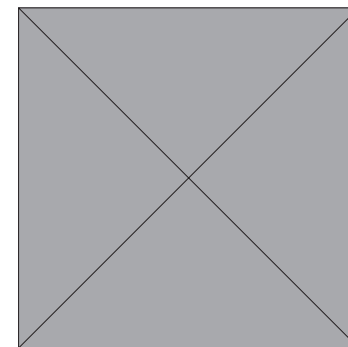
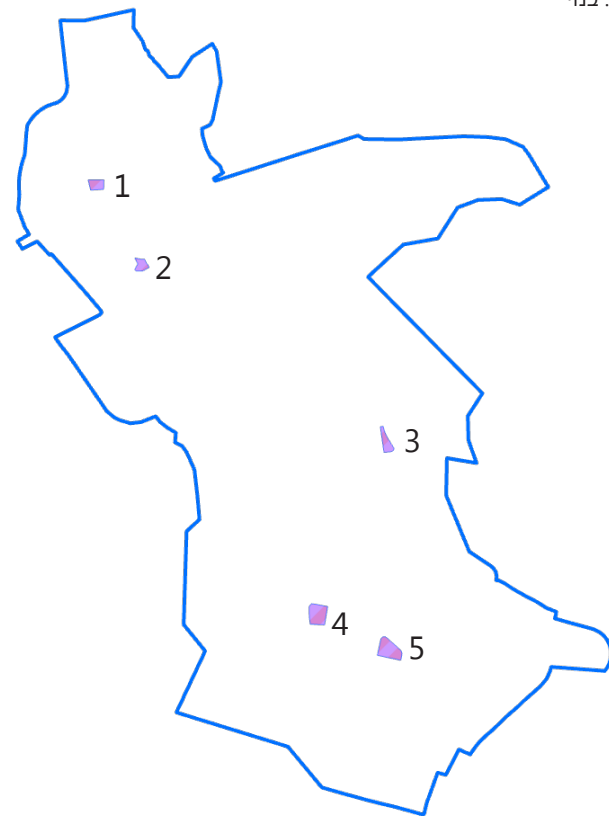
שטח: שטח ציבורי פתוח  
סה"כ שטח: 36.7 דונם  
אחוז בנייה: 5%  
גובה בנייה: 1 קומות  
תכסית קרקע: 5%  
קווי בניין: קדמי 5, צדדי 4, אחורי 4



**שטחים ציבוריים - שטח שצ"פ +  
מבנה ציבור**

**זכויות בנייה**

שטח: שצ"פ + מבנה ציבור  
סה"כ שטח: 9.5 דונם  
אחוז בנייה: 80%  
גובה בנייה: 3 קומות - 14 מ'  
תכסית קרקע: 35%  
קווי בניין: קדמי 5, צדדי 4, אחורי 4



שטח 4 :  
מגרש: 2297 2247 2074 2067  
שטח: 1.6 דונם  
פנוי/בנוי: ?



שטח 3 :  
מגרש: 2294 2075  
שטח: 1.75 דונם  
פנוי/בנוי: בנוי חלקית



שטח 2 :  
מגרש: 2057 2285 2282  
שטח: 0.68 דונם  
פנוי/בנוי: פנוי



שטח 1 :  
מגרש: 2084 2289 2051 2053  
שטח: 7.3 דונם  
פנוי/בנוי: פנוי



שטח 4 :  
מגרש: 2014  
שטח: 2.8 דונם  
פנוי/בנוי: בנוי



שטח 3 :  
מגרש: 2309  
שטח: 1.3  
פנוי/בנוי: בנוי



שטח 2 :  
מגרש: 2249  
שטח: 1 דונם  
פנוי/בנוי: בנוי



שטח 1 :  
מגרש: 2245  
שטח: 1.2 דונם  
פנוי/בנוי: פנוי



שטח 8 :  
מגרש: 2006 2024 2070  
שטח: 1.18 דונם  
פנוי/בנוי: פנוי



שטח 7 :  
מגרש: 2109 2266 2063  
שטח: 8.19  
פנוי/בנוי: פנוי



שטח 6 :  
מגרש: 2270 2306 2304  
שטח: 2.6 דונם  
פנוי/בנוי: פנוי



שטח 5 :  
מגרש: 2242 2059 2275  
שטח: 5.7 דונם  
פנוי/בנוי: פנוי

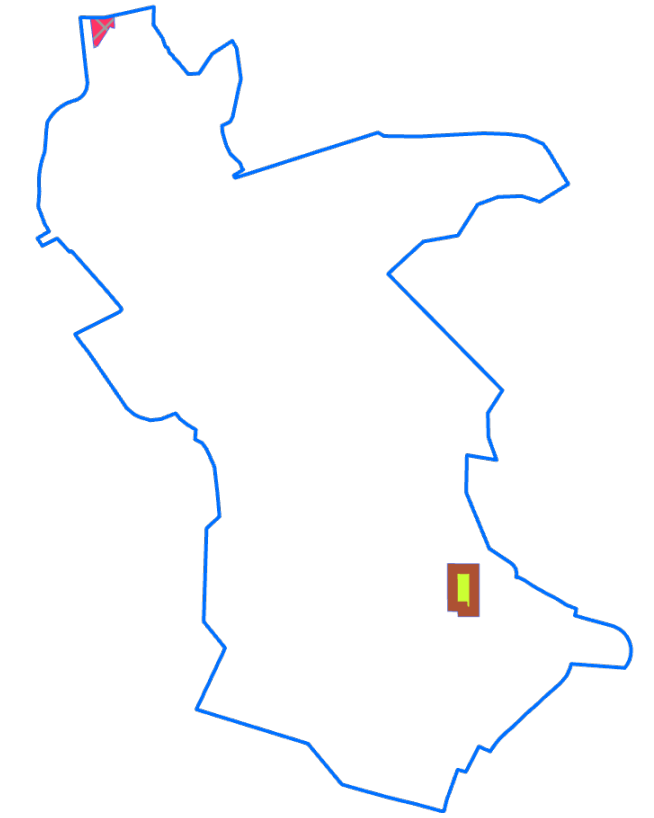
## המשך פיתוח עתידי

- קביעת תחזית גודל אוכלוסיית היעד ומאפייניה;
- הגדרת הביקוש הפוטנציאלי למוסדות ושטחי ציבור;
- גיבוש פרוגרמת שטחים.

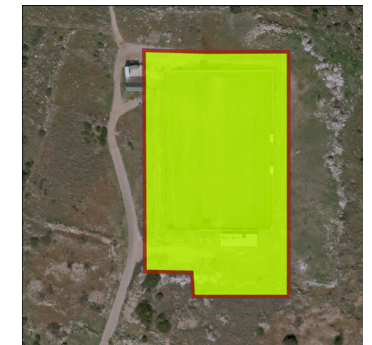
## שטחים ציבוריים - שטח ספורט

### זכויות בנייה

שטח: שטח ספורט  
 סה"כ שטח: 14 דונם  
 אחוז בנייה: 40%  
 גובה בנייה: 2 קומות - 12 מ'  
 תכסית קרקע: 40%  
 קווי בניין: קדמי 5, צדדי 5, אחורי 5



שטח 2 :  
 מגרש: 2039  
 שטח: 4 דונם  
 פנוי/בנוי: פנוי



שטח 1 :  
 מגרש: 2014  
 שטח: 2.8 דונם  
 פנוי/בנוי: בנוי

## סיכום שטחים ציבוריים

ייעוד שטח	סה"כ שטח לפי תכנית מתאר	סה"כ שטח מנוצל	סה"כ שטח פנוי
שטח חבינוי ציבורי	47 דונם	21.9	25.1
שטח ציבורי פתוח	36.7 דונם	11.89	24.81
שטח שצ"פ + מבנה ציבור	9.5 דונם	8.2	1.3
שטח ספורט	2.8 דונם	2.8	0
חניה ציבורית	4 דונם	0	4
סה"כ	100 דונם	44.79	55.21

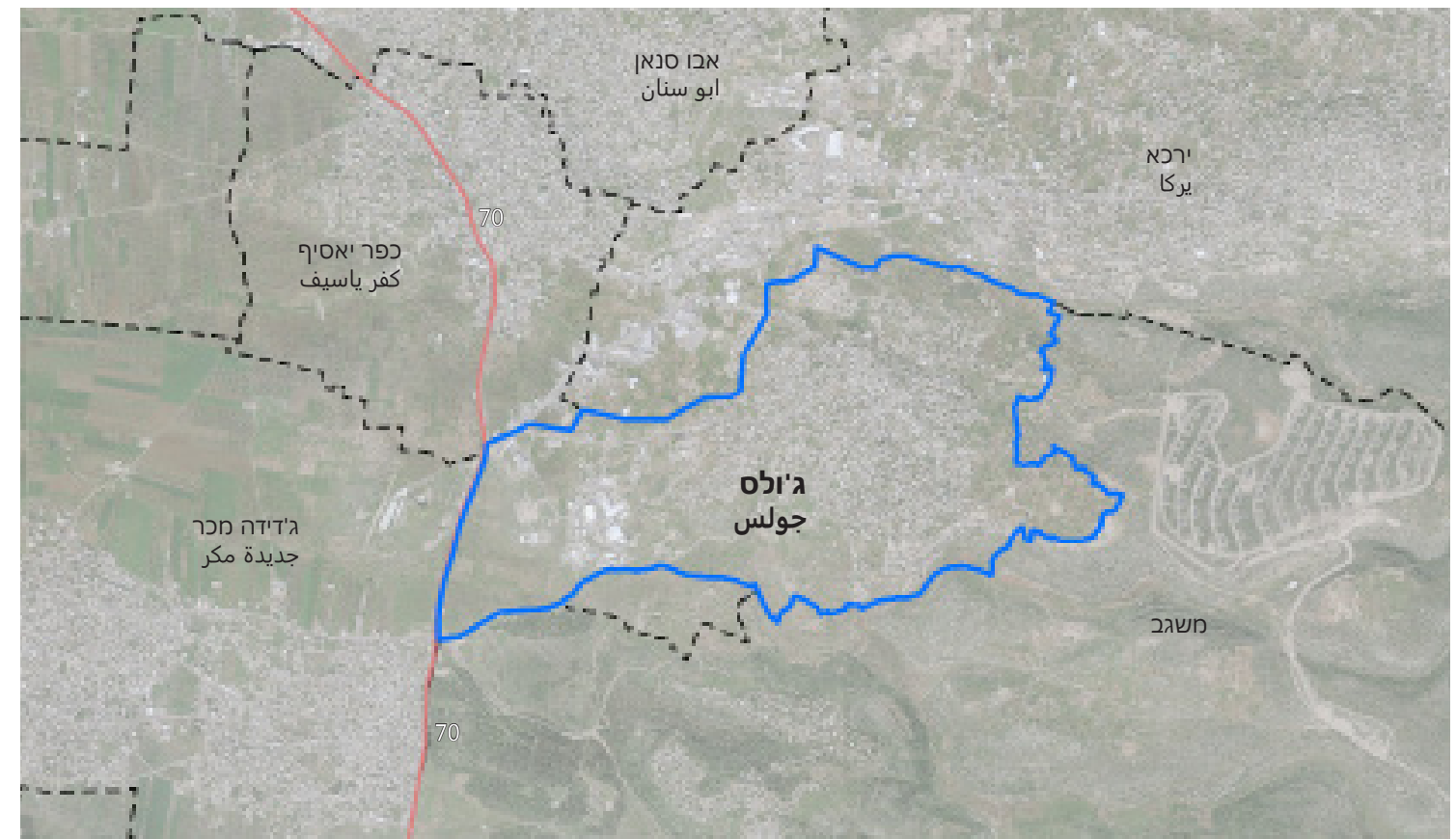
# ג'ולס - جولس



צוערת: ג'דיר הינו المتدربة: غدير هنو  
מהנדס: סלימאן אבו חלא المهندس: سليمان أبو حلا

## פרופיל היישוב:

מחוז: צפון  
שטח שיפוט: 4,310 דונם  
מספר תושבים: 6,750 נפשות  
אשכול חברתי: 4



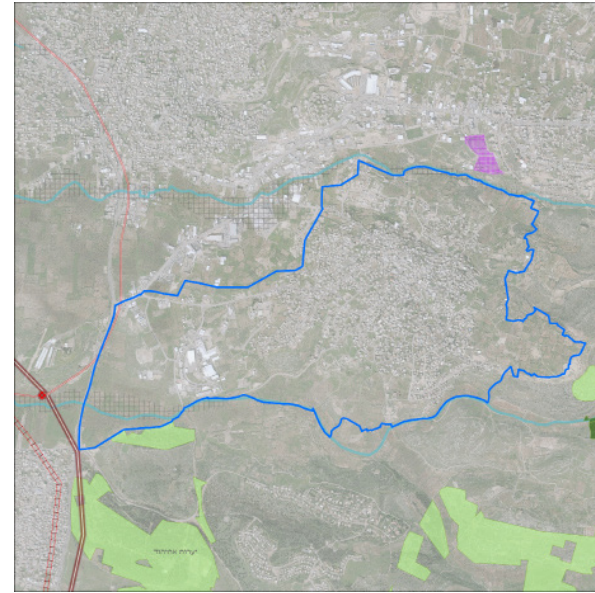
## על היישוב

ג'ולס הינה מועצה מקומית במחוז הצפון מצפון ע"י כפר ירכא, ממזרח בסיס תחמושת תפן, ממערב כביש 70 וכפר יאסיף, מדרום טל אל (משגב). היישוב הוכרז כמועצה מקומית בשנת 1967. כל תושבי ג'וליס הם דרוזים. בג'וליס נמצא קברו של המנהיג הרוחני הקודם של העדה הדרוזית בישראל, השיח' אמין טריף, בבית שבו התגורר.

## סקירה תכנונית תכניות ארציות ומחוזיות

### תמ"א 1 - תכנית אחודה

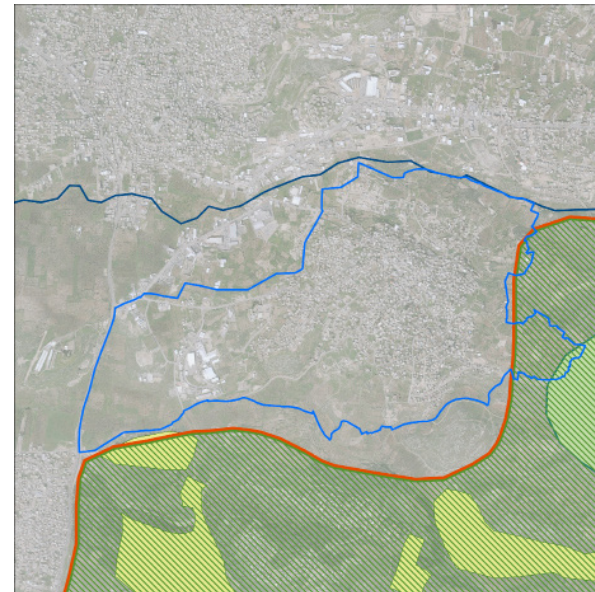
- לא נמצאים שטחים בעלי מאפיינים טבעיים בשטח היישוב.
- יש נחל ראשי הגובל בחלק הצפוני של היישוב הנמצא בין ג'ולס לבין ירכא



- אזור רגישות להחדרת מי נגר
- שמורת טבע
- יער טבעי
- יער נטע אדם
- גן לאומי
- נחל ראשי
- דרך ראשית

### תמ"א 35/1 - תכנית משולבת לבנייה, פיתוח ושימור

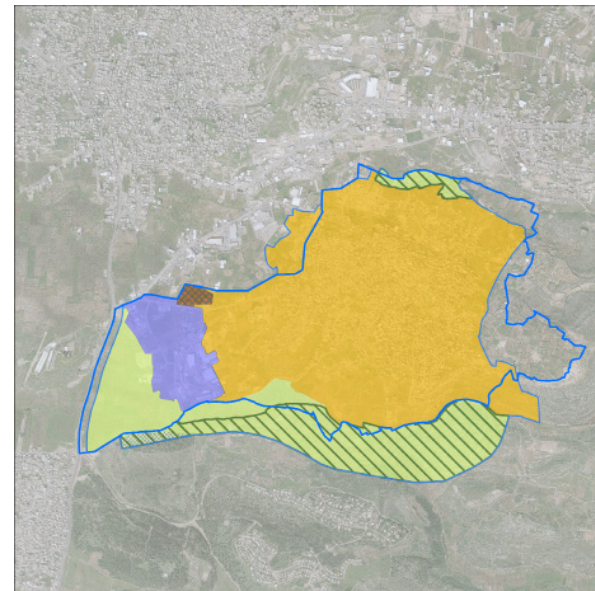
- היישוב מוגדר כיישוב עירוני.
- לפי תמ"א 35/4 דגם היישוב: 5 (5,000-20,000 תושבים)



- מרקם עירוני
- מרקם שמור משולב
- יער ויעור
- דרך ראשית
- רצועת נחל
- מסדרון אקולוגי

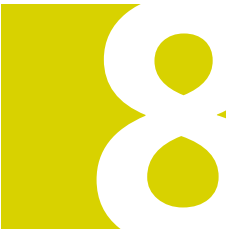
### תמ"מ 2/9/24

- מעמד - מאושרת 29.03.2023
- שטח גבול תכנית - כ-4,500 דונם
- שינוי ייעוד שטח פיתוח מכפרי לשטח עירוני
- גמישות - 5%
- תוספת שטחים לפיתוח ע"י תכנית - כ- 633 דונם (לפני 2,225 דונם אחרי 2,858 דונם)



- אזור פיתוח עירוני
- אזור תעסוקה מרחבי
- אזור חקלאי/נוף כפרי
- גבול תחום שיפוט ג'ולס

# מעלות תשריחא - ترشيجا



צוערת: מור גלבווע המתדרّبة: مور جلبواع  
מהנדס: נועם מסד المهندس: نوعام مساد

## פרופיל היישוב:

מחוז: צפון  
שטח שיפוט: 9,260 דונם  
מספר תושבים: 22,315 נפשות  
אשכול חברתי: 5



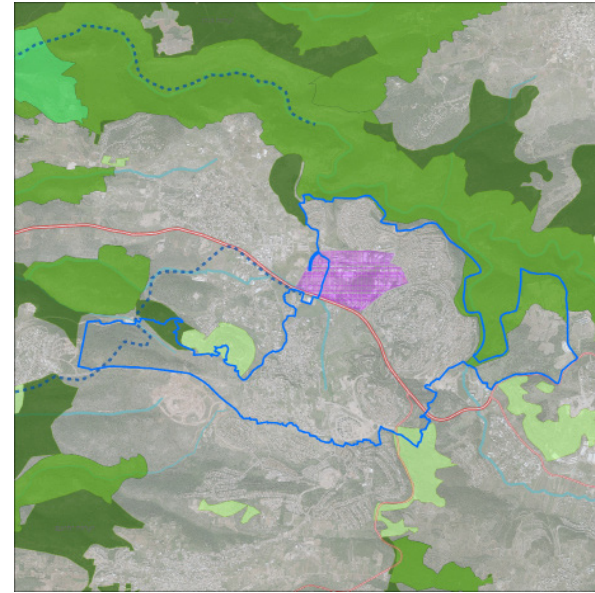
## על היישוב

העיר מעלות-תרשיחא ממוקמת בלב הגליל המערבי והינה עיר משותפת המונה כ- 25,000 תושבים, מתוכם כ- 19,000 תושבים מתגוררים במעלות וכ- 6,000 תושבים ערבים מתגוררים בתרשיחא. היישוב מעלות וכפר תרשיחא אוחדו בשנת 1963 למועצה מקומית אחת אשר בהמשך בשנת 1995 הוכרזה כעיר.

## סקירה תכנונית תכניות ארציות ומחוזיות

### תמ"א 1 - תכנית אחודה

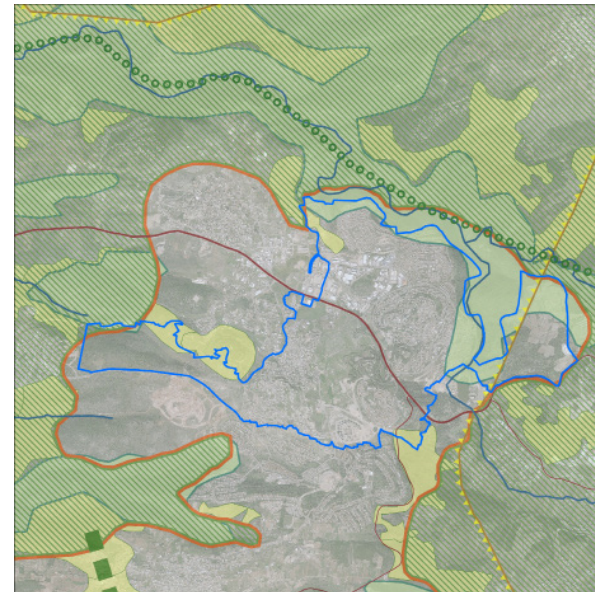
- ביישוב עובר נחל ראשי ושטח התעסוקה מוגדר כשטח רגיש להחדר מי נגר



- אזור רגישות להחדרת מי נגר
- שמורת טבע
- יער טבעי
- יער נטע אדם
- גן לאומי
- נחל ראשי
- דרך ראשית

### תמ"א 35/1 - תכנית משולבת לבנייה, פיתוח ושימור

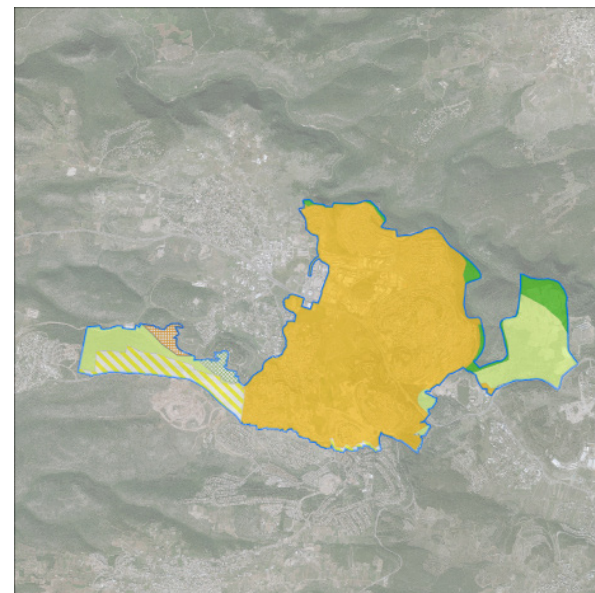
- היישוב מוגדר כישוב עירוני עם אזורים של שמורות וגנים ויער.
- לפי תמ"א 35/4 דגם היישוב: 3 (20,000-50,000 תושבים)



- מרקם עירוני
- מרקם שמור משולב
- יער ויעור
- דרך ראשית
- רצועת נחל
- מסדרון אקולוגי

### תמ"מ 2/9

- מעמד - מאושרת 2015
- שטח פיתוח עירוני - 6,630 דונם
- שטח אזור פיתוח כפרי/קהילתי - 600 דונם



- אזור פיתוח עירוני
- אזור פיתוח כפרי/קהילתי
- אזור חקלאי/נוף כפרי
- גבול תחום שיפוט ג'ולס



## אפיון תרשיחא כיישוב ערבי בעל מאפיינים חברתיים ייחודיים מעלות תרשיחא כעיר משותפת השומרת על המאפיינים הייחודיים של תרשיחא כיישוב ערבי בעל מאפיינים ייחודיים.

העיר מעלות-תרשיחא ממוקמת בלב הגליל המערבי ומהווה יישוב משולב, המאכלס אוכלוסייה יהודית וערבית, ומונה כ- 25,000 תושבים, מתוכם כ- 19,000 תושבים מתגוררים במעלות וכ- 6000 תושבים ערבים מתגוררים בתרשיחא. היישוב מעלות הוקם בשנת 1957, בעוד כפר תרשיחא, כיישוב עתיק, מוזכר לראשונה במקורות מהתקופה הצלבנית, במאה ה-12. בשנת 1963 אוחדו שני היישובים, מעלות ותרשיחא, למועצה מקומית אחת, ובשנת 1995 הוכרזו כעיר.

למרות האיחוד ושיתוף הפעולה בין האוכלוסיות, קיימת הבחנה ברורה בין מעלות ותרשיחא. מעלות מאופיינת באוכלוסייה יהודית ברובה, עם פיתוח אורבני מואץ, בעוד שתרשיחא מאופיינת באוכלוסייה ערבית, הכוללת מוסלמים, נוצרים ובדואים, ובסגנון חיים ובנייה כפריים. כתוצאה מהאיחוד, תרשיחא אינה מוכרת כיישוב ערבי עצמאי ואינה זכאית לתקציבים המיועדים ליישובים הערביים, המוקצים בהתאם להחלטת הממשלה 550.

החלטת הממשלה 550 שהתקבלה בשנת 2020 מציבה כיעד מרכזי את צמצום הפערים החברתיים והכלכליים בין החברה הערבית לשאר האוכלוסייה בישראל עד לשנת 2026. התוכנית, המכונה "התוכנית הכלכלית לצמצום פערים בחברה הערבית", כוללת צעדים ממומנים בשווי של מיליארדי שקלים, שנועדו לשפר את המצב הכלכלי והחברתי של האוכלוסייה הערבית. בין תחומי הפעולה המרכזיים נכללים חינוך, תעסוקה, דיור, תשתיות, בריאות ושירותים ציבוריים. התוכנית שואפת לצמצם את שיעור האבטלה, לשדרג את מערכת החינוך, לשפר את הנגישות לשירותים ולגביר את השתלבות הערבים במעגל העבודה, תוך פיתוח תשתיות ויישום תוכניות פיתוח אזוריות.

למרות שהחלטת הממשלה הובילה להשקעות ניכרות ביישובים הערביים, והוקצו תקציבים לפיתוח תשתיות ומימוש תוכניות פיתוח מקומיות, החלטה זו לא סיפקה פתרונות מותאמים לערים המעורבות, כגון העיר מעלות-תרשיחא, בהן מתגוררים יהודים וערבים יחד. לפיכך, מטרת מסמך זה היא להציג את מאפייני הייחוד של תרשיחא, את החסמים שעומדים מול התפתחותה ולהדגיש את הצורך בהכרה בה כיישוב ערבי עצמאי. הכרה כזו תאפשר מתן מענה לצרכים הייחודיים של היישוב, ותספק לו גישה לתקציבים ולהחלטות המיועדים ליישובים הערביים.

### מאפייני תרשיחא הייחודיים

#### 1. המרקם הבנוי וטיפולוגיות הבניה

הארגון המרחבי של כפר תרשיחא דומה לארגונם של כפרים ערבים, והוא תוצר של מבנה הבעלות על הקרקע וחלוקות חקלאיות רב-דוריות שהיו קיימות באזור. הדרכים בין חלוקות אלה עקולות וברווחים משתנים ומייצגות את הגבולות ההיסטוריים של הדרכים החקלאיות בין הנחלות.

גרעין הכפר העתיק בתרשיחא מציע פוטנציאל תיירותי ועסקי משמעותי, אולם פוטנציאל זה לא מצליח להתממש במלואו, בשל חוסר ההתאמה בין הצרכים המקומיים לבין מצבו הסטטוטורי והבינוי הקיים בשטח. על מנת לממש את הפוטנציאל הגלום במקום ולקדם את פיתוחו בצורה מיטבית, יש צורך בהכנה של תכנית בניין עיר (תב"ע) חדשה שתאפשר את ההתאמה בין הצרכים הקיימים למצב הסטטוטורי הנדרש.



## הפרויקט | אפיון תרשיחא כיישוב ערבי בעל מאפיינים חברתיים ייחודיים

### המטרה:

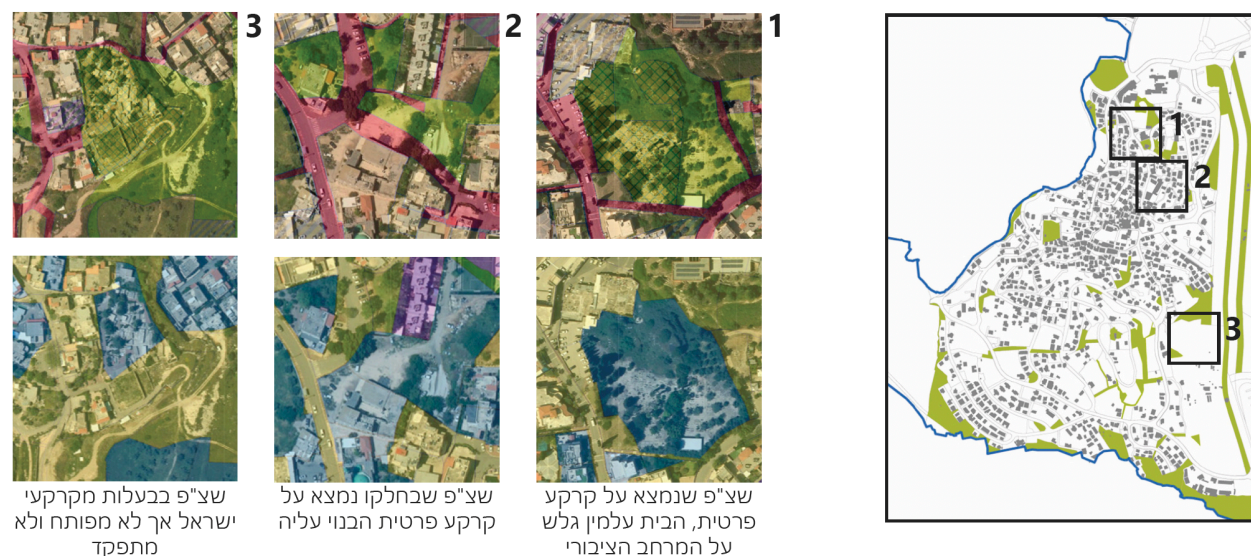
להציג את המאפיינים הייחודיים של תרשיחא ולהדגיש את הצורך בהכרה של תרשיחא כיישוב ערבי על מנת לתת פתרונות לצרכים הייחודיים של היישוב דרך התקציבים שניתנים ליישובים הערביים מתוך החלטת ממשלה 550.

בניית מסמך המאפיינים הייחודיים של תרשיחא:

- מרקם וטיפולוגיות בינוי;
- קרקעות פרטיות – (חסם בפני פיתוח שצפ"ים, מוסדו ציבור, תכניות איחוד וחלוקה);
- צפיפות – ניתוח של תמ"א 35 תיקון 4, השוואה בין צפיפות קיימת לצפיפות מינימלית מוצעת;
- בני מקום – פתרון דיור לתושבי המקום ושמירה על המאפיינים הקהילתיים של היישוב;
- קישור המאפיינים והתאגרים של תרשיחא לקולות קוראים מהחלטת ממשלה 550 שיכלה לגשת אליהם ולקבל תקציבים.

## קרקע מעורבת.

הסיוע נועד לתמוך ברשויות המקומיות בתכנון מפורט של תשתיות ציבוריות בתב"ע מאושרת, בהן רוב הקרקע היא פרטית, או בתב"ע הכוללת קרקע מעורבת. המימון כלל גם מענק ראשוני לשטח וסבסוד פיתוח תשתיות ציבוריות המשרתות יחידות דיור על קרקעות פרטיות.



שצ"פ בבעלות מקרקעי ישראל אך לא מפותח ולא מתפקד

שצ"פ שבחלקו נמצא על קרקע פרטית הבנוי עליה

שצ"פ שנמצא על קרקע פרטית, הבית עלמין גלש על המרחב הציבורי

## 2.2 מוסדות ציבור

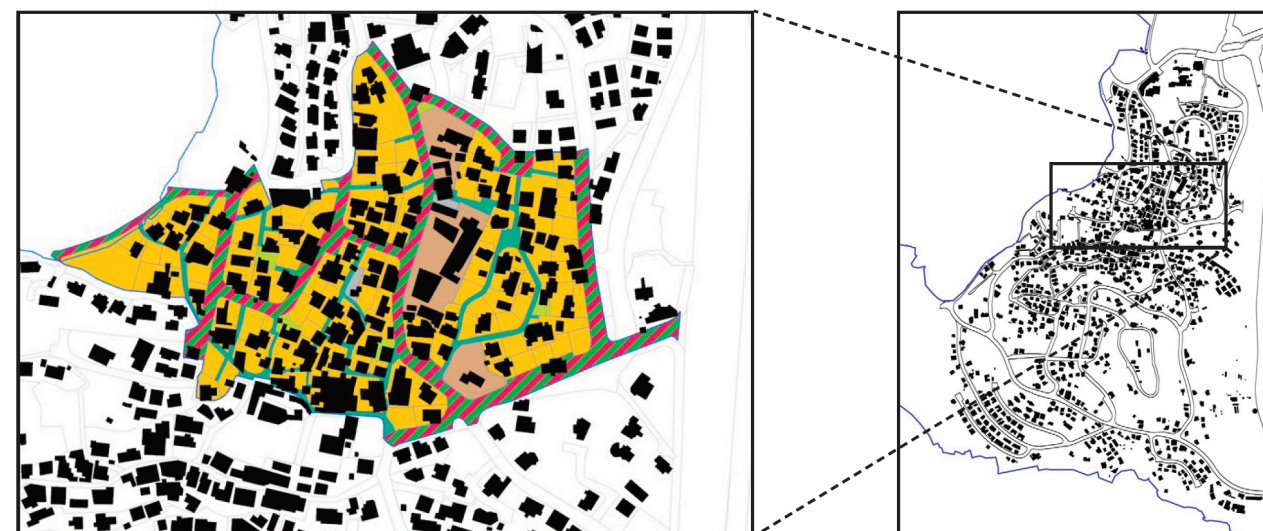
בתרשיחא פועל כיום בית ספר יסודי אחד, בית ספר מקיף אחד, שבעה גני ילדים ומעונות יום, ושלושה מגרשי ספורט. עם זאת, היישוב סובל מחסר במרכזי תרבות ובמתנ"סים. כמו כן בחלק הצפוני של הכפר מתוכנן העתקת בית הספר היסודי הישן. נכון להיום, חסרים ליישוב 4 מיליון ש"ח מתקציב הבנייה הכולל של 26 מיליון ש"ח. בנוסף, חסר סכום של 1.6 מיליון ש"ח מתקציב הקמת בית נוער בכפר, שתקציבו הכולל עומד על 3.5 מיליון ש"ח (כאשר 1.9 מיליון ש"ח הוקצו במסגרת תמיכה ממשרד נגב-גליל).

במסגרת קול קורא מס' 60-2023 שפורסם בשנת 2023 הוקצה תקציב של 60 מיליון ש"ח לתמיכה ברשויות המקומיות בחברה הערבית לצורך בניית מוסדות ציבור. הקול קורא מיועד למימון בנייה, שיפוץ, השלמה או הרחבה של מוסדות חינוך, כגון בתי ספר וגני ילדים, כולל הרחבת כיתות. התמיכה בתחום זה מוסדרת בפרק "פיתוח חברתי" – סעיף החינוך (מס' 1) בהחלטת הממשלה מס' 550. דוגמה לכך ניתן למצוא ביישוב ג'לגוליה, אשר קיבל תקציב של 2.9 מיליון ש"ח להקמת מגרש כדורגל.

## 2.3 תכניות מפורטות

בתרשיחא מקודמות כמה תכניות איחוד וחלוקה, בשכונת עמק הזיתים ודבשייה. תכניות אלו מוקפאות עכב התנגדות של בעלי הקרקעות שעליהן מקודמות התכניות בשל בנייה לגובה. שכונת כרמים, שכונה צפונית - מגרשים בבעלות פרטית, עלות פיתוח גבוהות - עוד לא יצאו לשיווק שהן בתרשיחא מקודמים כמה תכניות איחוד וחלוקה, למשל תכנית שכונת דבשייה המתוכננת על קרקעות פרטיות, מוקפאת עכב התנגדות לבנייה לגובה. התושבים ובצדק רואים שאופן הפיתוח שמציעה התכנית אינו תואם את אופן הפיתוח של תרשיחא ואורח החיים הכפרי. לתכנית זו דרוש עדכון לתכנון ושיתוף ציבור בעלות שיכולה להגיע ל 1.5 מיליון ₪. עלות העדכון מציבה חסם

תב"ע חדשה לגרעין הכפר תרשיחא תסייע בפתרון בעיות שונות ולקידום תחומים רבים, כולל הסדרת מצב הדרכים, פיתוח פעילות מסחרית, יצירת שטחים ציבוריים פתוחים (שצ"פ), קידום תיירות ופיתוח תשתיות ציבוריות לקויים, כמו ניקוז וכבישים. התוכנית תתמקד גם בשיפור איכות הסביבה העירונית ובפתרון בעיות קיימות בשטח. כמו כן, תב"ע זו תתחשב בתוצרי מדיניות השימור שבוצעה עבור העירייה, בהתאם להנחיות תכנית המתאר הכוללנית של העיר, שהותוותה בשנת 2016.



תכנית ג/3019 מאושרת משנת 1981 – אינה תואמת את המצב הבנוי הקיים

כדי להכין תב"ע חדשה, יש צורך בתקציב משוער של כ-300,000 ש"ח. לו הייתה תרשיחא מוכרת כיישוב ערבי עצמאי, היא הייתה זכאית להגיש בקשה למימון במסגרת הקול הקורא שפורסם בשנת 2023, תחת החלטת ממשלה 50, אשר מתמקדת ב"פיתוח שכונות ותיקות, לרבות ניקוז מי גשם והסרת חסמי תכנון וביצוע במרקם הוותיק לחברה הערבית". תקציב הקול הקורא עמד על 10 מיליון ש"ח, ובשנת 2023 הוקצה סיוע תקציבי ל-11 יישובים ערביים. לדוגמה, היישוב נחף, המונה כ-13,000 תושבים, קיבל סיוע במסגרת זו של 990,000 ₪.

## 2. קרקעות פרטיות

כפי שנאמר עד כה, המרקם הבנוי בכפר תרשיחא הינו פועל יוצא של מבנה הבעלות על הקרקע אשר הועברה מדור לדור. מבנה הבעלות מציב אתגרים בפני הפיתוח של הכפר כך שישנו קושי בפיתוח אזורים פתוחים ציבוריים ומוסדות ציבוריים על קרקעות פרטיות. בנוסף לקידום תכניות איחוד וחלוקה.

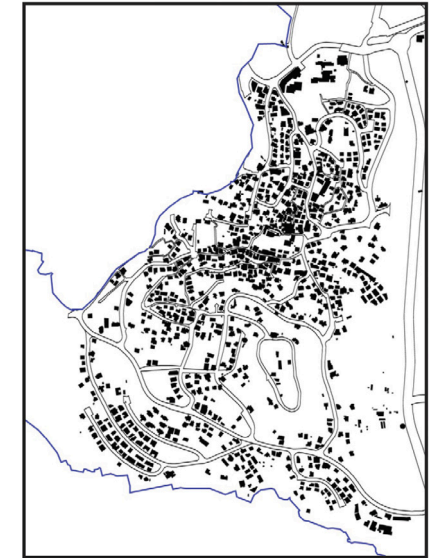
## 2.1 שטחים ציבוריים פתוחים (שצ"פ)

כמו יישובים ערבים אחרים, גם תרשיחא סובלת ממחסור בשטחים ציבוריים פתוחים. לפי המצב התכנוני הנוכחי, בתרשיחא יש פחות מ-40 דונם של שטחים ציבוריים פתוחים, המייצגים כ-18 מ"ר שצ"פ לכל תושב, בהשוואה למעלות שבה יש 44 מ"ר לכל תושב. למעשה, רוב השטחים המסומנים כאזורים פתוחים אינם מתפקדים כשטחים ציבוריים, ולעיתים מצויים על קרקעות פרטיות.

המחסור בשטחים ציבוריים פתוחים הוכר על ידי התוכנית הכלכלית לצמצום פערים בחברה הערבית (החלטת ממשלה 550), ובשנת 2022 פורסם קול קורא מס' 21/2022 בתקציב של 110 מיליון ש"ח, שמטרתו הייתה להעניק תמיכה וסיוע לרשויות המקומיות בחברה הערבית. הקול הקורא התמקד בתכנון מפורט וביצוע של פיתוח תשתיות ציבוריות, תוך סבסוד פיתוח תשתיות אלו במרקמים עירוניים שבהם רוב הקרקע היא פרטית או

**3. צפיפות**

לפי תמ"א 35/4 - דגם היישוב הוא 4 (20,000 - 50,000 תושבים) אבל אם נחשב רק את תרשיחא לבד, שמונה כ- 6,000 תושבים, דגם תרשיחא לבד יהיה 5 (5,000 - 20,000). לפי דגם זה, צפיפות ברוטו באנשים לקמ"ר היא 10,000 וצפיפות נטו ביח"ד לד' היא 6 במרקם הרגיל.



שטח אזור תרשיחא	1.21 קמ"ר
שטח בנוי	185 דונם
ממוצע שטח בית	190 מ"ר (ברוטו)
מס' יח"ד (משוער)	973
סך מס' קומות	1856
מס' תושבים	4,900
צפיפות ברוטו אנשים לקמ"ר	4,000
צפיפות נטו יח"ד לד'	5.2

**4. בני המקום**

בשנת 2022 החליטה מועצת מקרקעי ישראל הוראת שעה לגבי הקצאת קרקע לבנייה עצמית לבני מקום ביישובי מיעוטים, מתוך הבנת חשיבות שימור מאפייני הייחודיים של החברה הערבית דורשים פיתוח מענה מותאם שייקח בחשבון את המאפיינים האלו, לרבות את השונות בין היישובים. בתוך זה, יש גם לקחת בחשבון את העדפות הציבור הערבי. מחקר שערך מעל"א בשנת 2021 מעלה העדפה מובהקת למגורים בישוב המקור. הנושא מתעצם עקב העדר פתרונות דיור מחוץ לישובים הערביים, כגון בתוך ישובים קהילתיים או ישובים עירוניים לא ערביים.

תרשיחא כפי שציינו קודם, מאוכלסת באוכלוסייה ערבית מגוונת בעלת מאפיינים ייחודיים לא רק תכנוניים אלא גם חברתיים וצריך לשמור על אופייה החברתי והקהילתי. אך בהיותה עיר מעורבת אינה נכללת בהחלטות הקשורות לישובים הערביים. והעדפת תושביה לא נלקחות בחשבון.

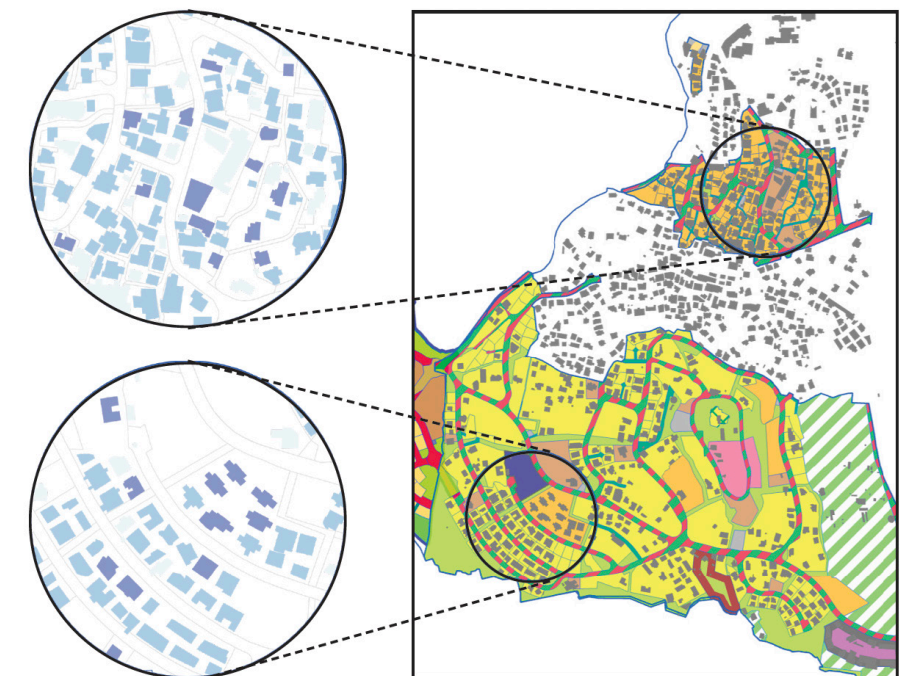
**לסיכום:**

תרשיחא, אשר מאוכלסת באוכלוסייה ערבית מגוונת, לא מוכרת כיישוב ערבי עצמאי, מה שמוביל לכך שהיא לא זוכה לתקציבים ותמיכה ייעודית כפי שיישובים ערביים אחרים מקבלים במסגרת החלטת הממשלה 550. לכן המסמך מדגיש את הצורך בהכרה במאפייני תרשיחא הייחודיים, דבר שיאפשר לה להגיש בקשות לתקציבים ולתמיכה מטעם החלטת ממשלה 550, שיכולים לקדם את פיתוחה ולטפל בצרכים הייחודיים שלה, הן בתחום התשתיות והן בתחום החברתי.

כפי שניתן לראות מהטבלה למעלה, הצפיפות במציאות הינה נמוכה ממה שמוצע לפי תמ"א 35/4. תרשיחא כמו שאר יישובי החברה הערבית אינה מנצלת על תום את זכויות הבנייה המוקנות על פי תוכניות מאושרות. שיטת הבנייה, הבעלות על הקרקע, המחזור הדורי בבנייה למגורים ומיעוט הבנייה הקבלנית גורמים למקדם מימוש נמוך של זכויות הבנייה, שהוא ביטוי לפער בין זכויות בנייה מוקנות על פי תוכניות מתאר מאושרות לבין מימוש זכויות אלה בפועל.

מס' תכנית מאושרת	ג/3019
שטח אזור	70 ד'
סה"כ שטח בנוי (מבנים)	20 ד'
שטח בנוי נטו מתוכנן	29 ד'
אחוז מימוש	68%

מס' תכנית מאושרת	ג/6953
שטח אזור	70 ד'
סה"כ שטח בנוי (מבנים)	13.5 ד'
שטח בנוי נטו מתוכנן	32 ד'
אחוז מימוש	42%



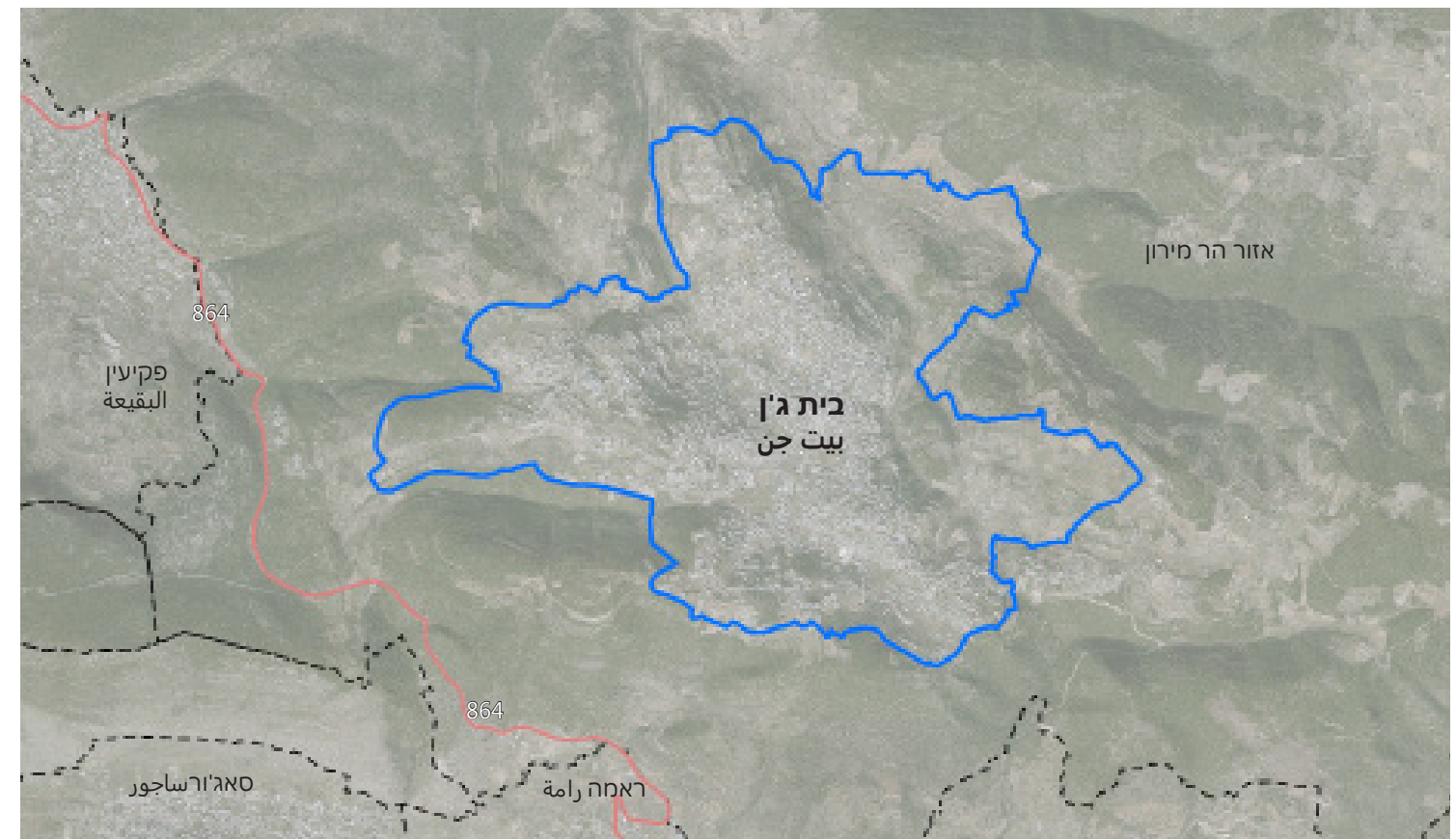
# בית ג'ן - בית جن



צוער: ביסאן גאנם המתדבב: بیسان غانم  
 מהנדס: היית'ם עטילה المهندس: هيثم عطيلة

## פרופיל היישוב:

- מחוז: צפון
- שטח שיפוט: 5,100 דונם
- מספר תושבים: 12,500 נפשות
- אשכול חברתי: 3



## על היישוב

הכפר בית ג'ו שוכן בהרי הגליל העליון, ממוקם כ-5 קילומטרים דרומית מערבית להר מירון, בגובה שבין 770 עד 1050 מטר מעל פני הים. כל תושבי הכפר הם דרוזים. בקיץ מזג האוויר נעים, בחורף הטמפרטורות צונחות במידה ניכרת ויורד שלג. בשנת 1964 הוכרז היישוב כמועצה מקומית במחוז הצפון בישראל. היישוב משתרע על כמה רכסים, הגבוהים שבהם על הר צפריר והר הארי (ג'בל חיידר) שעל פסגתו, נמצא אתר המוקדש לבהא אל-דין, אחד מחמשת נביאי הדת הדרוזית.

## סקירה תכנונית תכניות ארציות ומחוזיות

### תמ"א 1 - תכנית אחודה

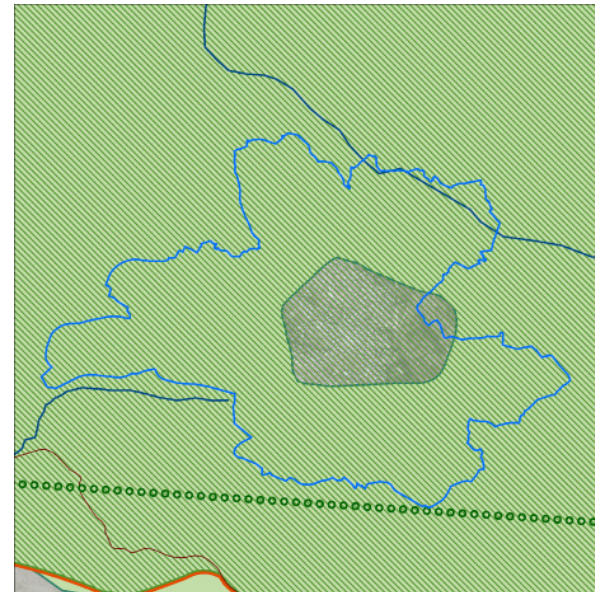
- שמורת טבע הר מירון - כ- 90,500 דונם מקיפה את היישוב
- (כ-2,120 ד' נמצאים תוך שטח שיפוט
- בנוסף עובר נחל ראשי בחלק הדרומי של היישוב



- יער טבעי
- שמורת טבע
- נחל ראשי
- דרך ראשית

### תמ"א 35/1 - תכנית משולבת לבנייה, פיתוח ושימור

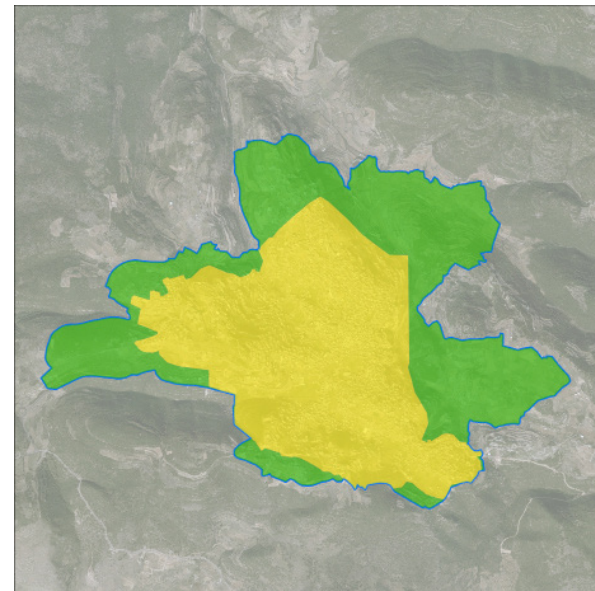
- מרקם - שמור משולב
- אפיון היישוב - מיוחד
- דגם ישוב - 5 (5,000-20,000 תושבים)



- מרקם עירוני
- מרקם שמור משולב
- יער ויעור
- דרך ראשית
- רצועת נחל
- מסדרון אקולוגי

### תמ"מ 2/9

- מעמד - מאושרת 2015
- שטח פיתוח כפרי - 3,870 דונם
- שטח אזור שמורת טבע תוך תחום שיפוט בית ג'ן - 3,330 דונם



- אזור פיתוח כפרי
- אזור שמורת טבע
- גבול תחום שיפוט

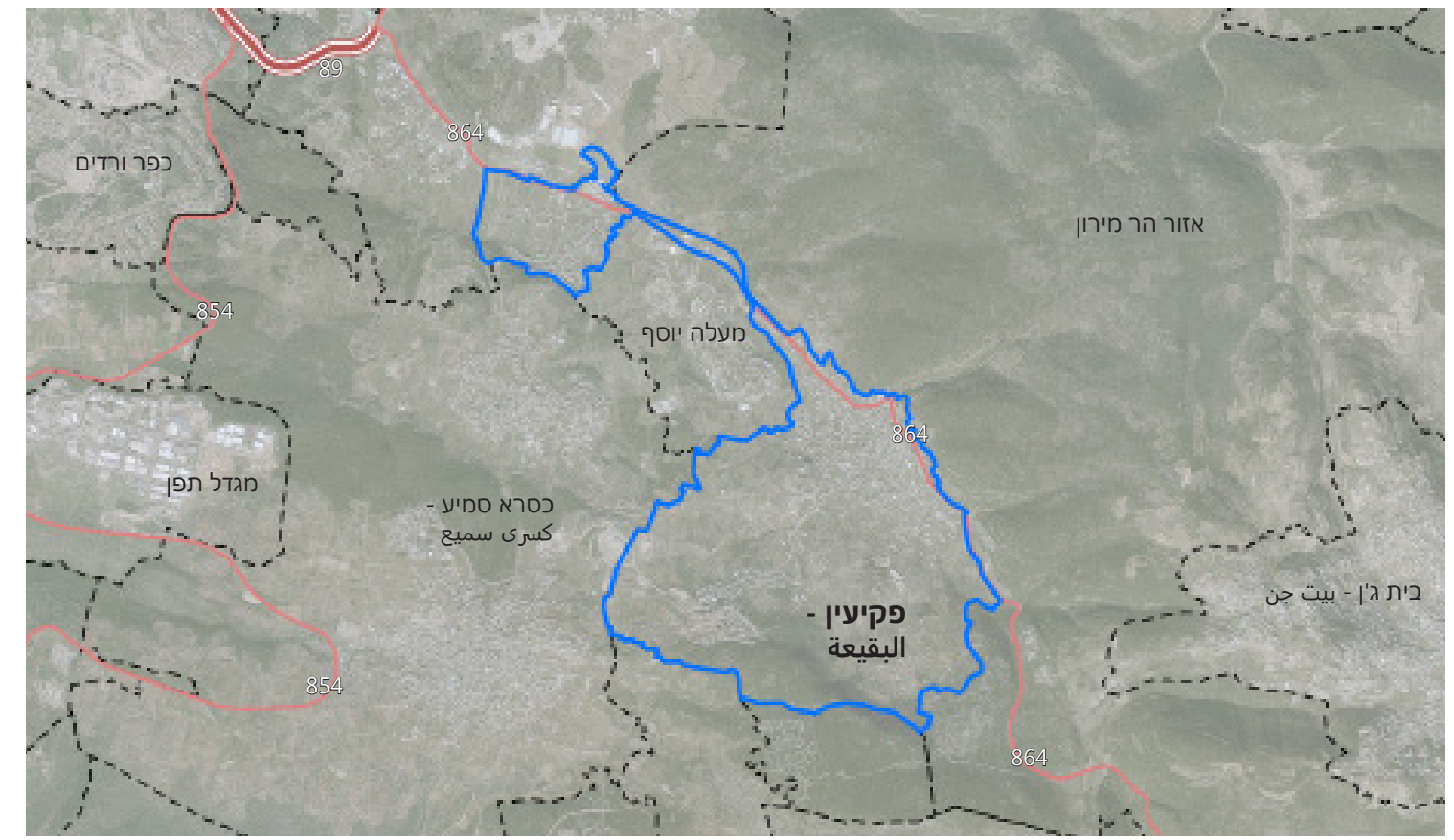
# פקיעין - البقيعة



צוערת: שפיקה נבואני המתדבבת: شفيقة نبواني  
מהנדס: פואד חדאד المهندس: فؤاد حداد

## פרופיל היישוב:

- מחוז: צפון
- שטח שיפוט: 5,650 דונם
- מספר תושבים: 6,020 נפשות
- אשכול חברתי: 4



## על היישוב

המועצה שוכנת בגליל העליון, מערבית לבית ג'ן ודרום-מזרחית למעלות-תרשיחא. היישוב הוכרז כמועצה מקומית בשנת 1958 והינו מורכב משלוש שכונות נפרדות. לארוך כביש ארצי 864 פרוסות פקיעין הגרעינית אשר התפתחה סביב הלב ההיסטורי ושכונת אל-מרג', ומדרום מערב להן שכונת החיילים המשוחררים. כ-78% מתושבי היישוב הם דרוזים, כ-21% נוצרים ו-1% מוסלמים. תחום שיפוט היישוב היום עומד על 5,650 דונם, מהם 1,845 דונם מובנים. ביישוב קיימים כ-1,700 יח"ד, בצפיפות של 1.2 יח"ד לדונם.

# סקירה תכנונית תכניות ארציות ומחוזיות

## תמ"א 1 - תכנית אחודה

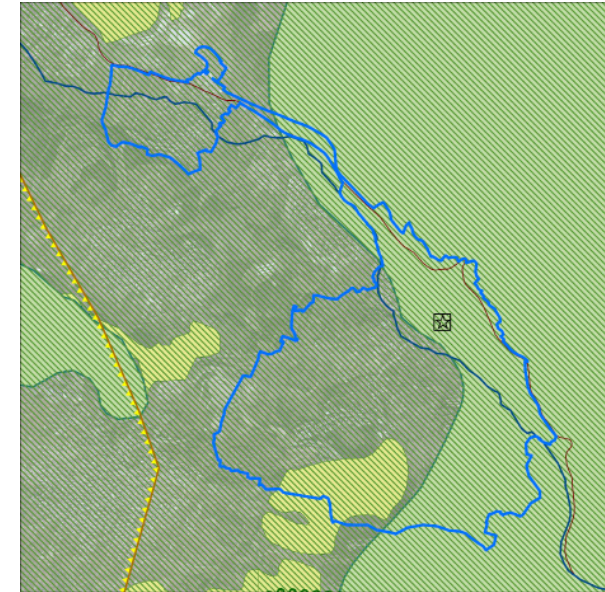
- שמורת טבע הר מירון - כ-90,500 דונם
- (כ-938 ד' תוך שטח שיפוט פקיעין)
- יער פקיעין - כ-436 דונם
- (כ-305 ד' תוך שטח שיפוט פקיעין)



- יער טבעי
- שמורת טבע
- נחל ראשי
- דרך ראשית

## תמ"א 35/1 - תכנית משולבת לבנייה, פיתוח ושימור

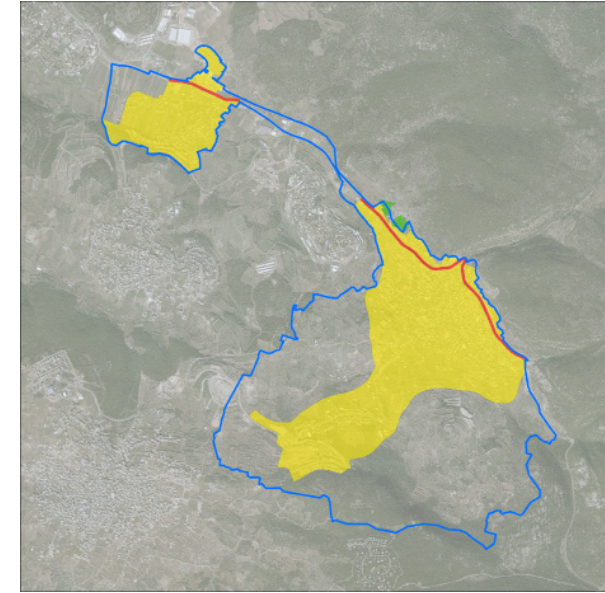
- מרקם - שמור משולב
- אפיון היישוב - מיוחד
- דגם ישוב - 5 (5,000-20,000 תושבים)



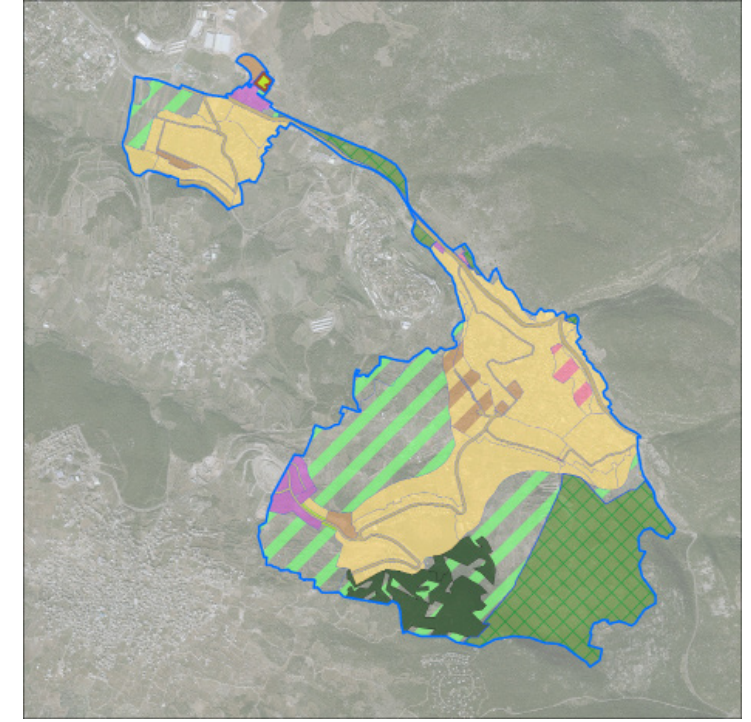
- מרקם עירוני
- מרקם שמור משולב
- יער ויעור
- שמורות וגנים
- דרך ראשית
- רצועת נחל

## תמ"מ 2/9/17

- מעמד - מאושרת 31.03.2024
- שטח גבול תכנית - כ-2,600 דונם
- תוספת שטחים לפיתוח ע"י תכנית - כ-1,250 דונם (לפני 1,290 דונם אחרי 2,540 דונם)
- גמישות - 10%



- אזור פיתוח כפרי
- אזור חקלאי/נוף כפרי
- גבול תחום שיפוט



**תכנית כוללנית - 258-0466565**

- סטטוס: מאושרת 27/06/2024
- שטח תכנית: כ- 5,623 דונם
- שטח מאושר בתכנית למגורים: כ- 1,727 דונם
- תוספת יח"ד ע"י תכנית המתאר : 8,260 יח"ד

**הפרויקט | הסדרת חלקות - בקשה לשינוי ייעוד קרקע משמורת טבע לחקלאות**

**תהליך הגשת הבקשה**

◀ **הצעה ודרישה לשינוי**

אין קריטריונים ברורים לביטול הכרזה על שטח כגן לאומי או שמורת טבע. הצורך בגריעת שטחים נבחן בהליך התכנוני על פי מגוון עקרונות: ערכיות השטח (ערכי טבע, ערכי נוף ועוד), התאמה לעקרונות תכנוניים (עידוד בנייה רוויה וצמודת דופן) ועוד.

◀ **המלצות של גופים מקצועיים**

המועצה הארצית לתכנון ולבנייה או רשות הטבע והגנים, שממונה על תחום שמורות הטבע, מגישות את חוות הדעת שלהן. תהליך זה כולל בחינה מקצועית של ההשפעה על מערכות אקולוגיות רגישות.

◀ **אישור רגולטורי**

אם הוגשו כל החומר וההמלצות, ההחלטה הסופית על גריעת שטח משמורת טבע מתקבלת על ידי שר האוצר מוסמך לבטל הכרזה בהסכמת השר להגנת הסביבה, המועצה לגנים לאומיים, שמורות טבע ואתרים לאומיים.

**מבנה הבקשה**

**1. הקדמה**

הסבר קצר על השטח שעליו מוגשת הבקשה והצגת הטיעונים המרכזיים בקצרה;

**2. תעודת זהות יישובית**

הצגת הרשות והאתגרים איתם היא מתמודדת;

**3. היבטים תכנוניים**

הצגת ניתוח תכנוני של המרחב;

**4. היבטים כלכליים**

הצגת ניתוח כלכלי של הרשות ותושביה;

**5. סיכום**

הצגת הטיעונים המרכזיים שעלו בבקשה;

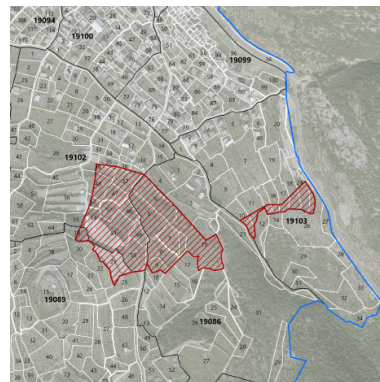
**6. נספחים**

מפות, תצלומי אוויר, מסמכים רלוונטיים ועוד.

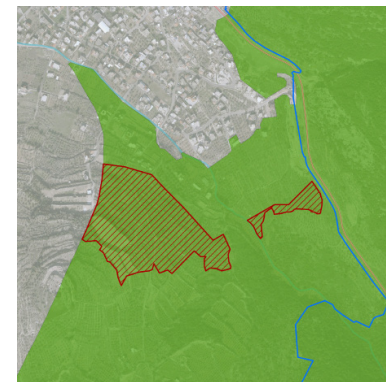
**תקציר**

מועצה מקומית פקיעין מבקשת לשנות ייעוד קרקע משמורת טבע חקלאית, בשטח הנמצא בתחום שיפוט פקיעין וגודלו 81.9 דונם.

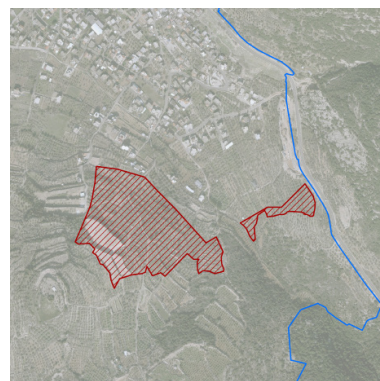
ע"פ תכנית המתאר הכוללנית ליישוב פקיעין 258-0466565, השטח המבוקש לשינוי מוגדר כשמורת טבע השייך לשמורת טבע הר מירון שהוכרזה שנת 1963 בגודל של כ-80 אלף דונם.



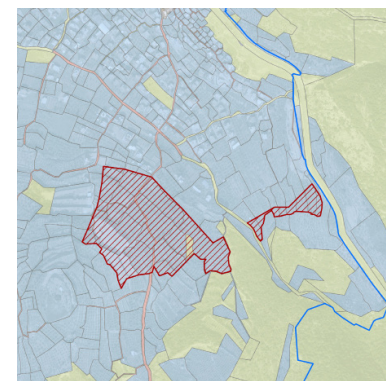
גושים וחלקות מבוקשות לשינוי ייעוד (גריעה), ע"ג גושים וחלקות.



גושים וחלקות מבוקשות לשינוי ייעוד (גריעה), ע"ג תמ"א/1 ותצלום אוויר.



גושים וחלקות מבוקשות לשינוי ייעוד (גריעה), ע"ג תצלום אוויר - שימוש חקלאי בפועל.



גושים וחלקות מבוקשות לשינוי ייעוד (גריעה), ע"ג מיפוי בעלויות - בעלות פרטית

השטח המבוקש לשינוי נמצא ברצף טריטוריאלי של השכונה הוותיקה ואדמות חקלאיות. השטח בבעלות פרטית של תושבי פקיעין. כפי שניתן לראות בתצלום האוויר בפועל השטח אינו מתפקד כשמורת טבע אלא ככרמי זיתים וחקלאות המעובדים ע"י תושבי היישוב.

השטח נמצא חלקית בגושים מס' 19103, 19089, 19086, ו-19102.

