

תוכנית מתאר כוללנית מג'דל שמש

תוכנית מס' 256-0773945

דיון בהתנגדויות 24/11/2024

תכנון וזכויות אדם

تخطيط وحقوق الإنسان

Planning and Human Rights

במקום

بمكوم

BIMKOM



עמותת במקום, ארגון מקצועי ובלתי תלוי, מודה לכל תורמיה התומכים בקידום זכויות האדם ברחבי העולם ומכירים באמינות שלה ובחשיבות פעילותה. עיקר המימון של עמותת במקום הינו מישויות מדיניות זרות.



المركز العربي لحقوق الإنسان في الجولان
ARAB HUMAN RIGHTS CENTER IN GOLAN

עיקר המימון של **מרכז אל-מרסד** הינו מישויות מדיניות זרות.

הנושאים בהתנגדות

1. צירוף שטח לפיתוח מצפון למרקם הבנוי (אדמות הוואקר)
2. שינוי יעוד קרקע משטחים פתוחים לקרקע חקלאית
3. הסדרה וקביעת שימושים ב"עוזבות" בשטחים חקלאיים
4. מתחם נבי יעפורי



התפתחות הבנייה ביישוב

1967



צילום: מאיר שמיר, [wikimedia](#)

2009



צילום: [wikimedia](#), Mark A. Wilson

c1920

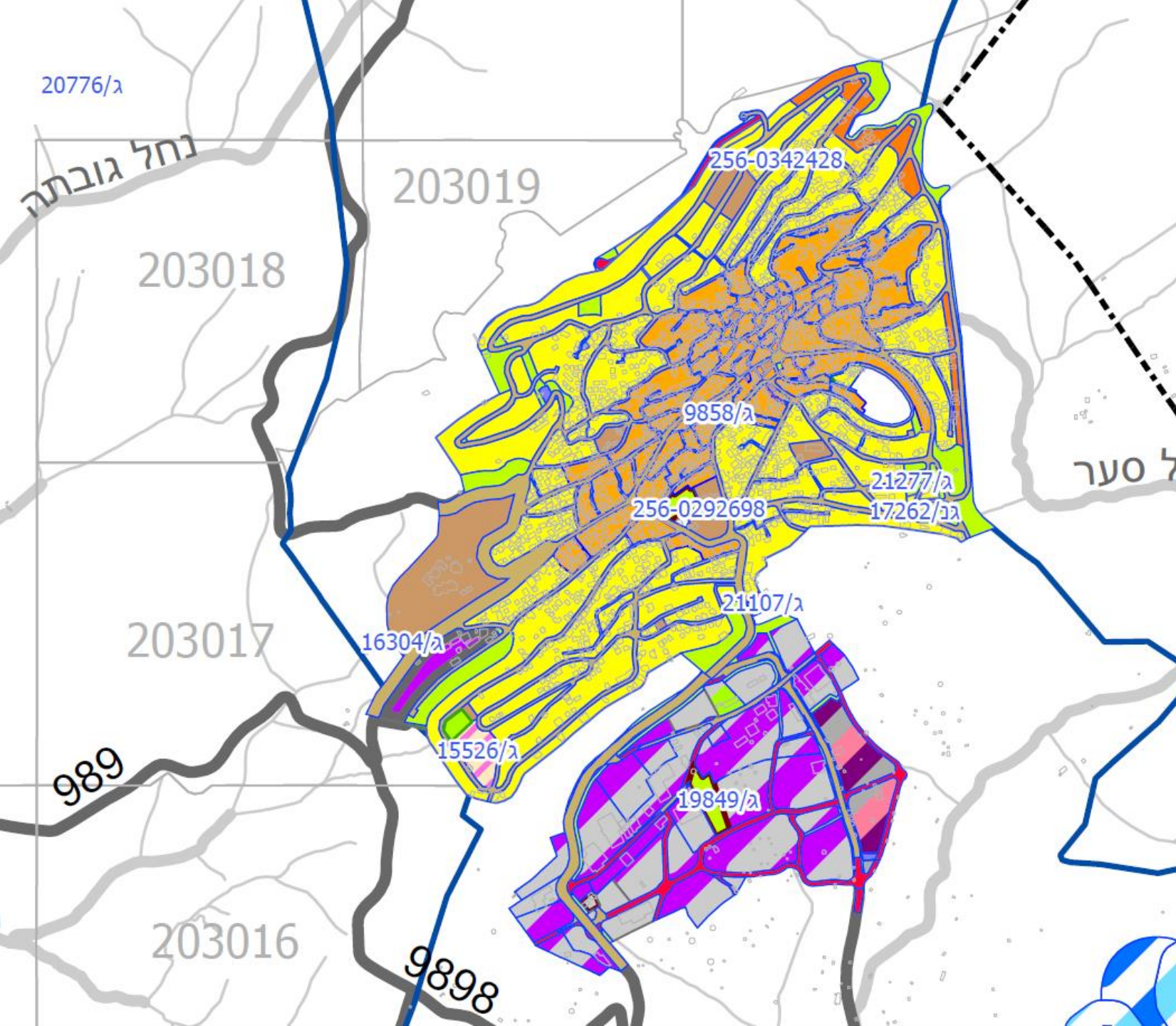


מקור: [wikimedia](#), Hallwyl Museum

1068 Mejd-el-Chames, vue générale. — General view of Modjal-el-Chamos.

מבנייה שטוחה שתואמת את הטופוגרפיה לבנייה צפופה ולא מבוקרת לגובה.





התוכנית המופקדת

שטח: כ-16,000 ד'
 אוכלוסיית יעד: 16,800 תושבים
 שנת יעד: 2040
 קיבולת בנייה למגורים: כ-9,450 יח"ד
 (תוספת של 3,110 יח"ד)

המצב הקיים

שטח שיפוט: כ-15,380 ד'
 אוכלוסייה (2022): כ-11,500 תושבים
 מספר יח"ד קיימות: כ-2,800
 פוטנציאל בנייה למגורים: כ-6,340 יח"ד



תכנון וזכויות אדם
 تخطيط وحقوق الإنسان
 Planning and Human Rights

במקום
 بمكوم
 BIMKOM

צפיפות מגורים לפי הוראות תמ"א/4/35 (שקופית חדשה לבקשת החוקרת במהלך הדיון)

הנחות לעריכת החישוב:

1. דגם יישוב 5 (5,000 עד 20,000 תושבים). היישוב במחוז צפון ולכן ניתן להפחית 20% מערכי הצפיפות הקבועים בלוח 1.
2. חישוב מצב קיים נעשה לפי נתונים משנת 2020.
3. חישוב אוכלוסייה מרבית הינו לפי גודל משק בית ממוצע של 3 נפשות.
4. התוכנית המוצעת כוללת ייעודי קרקע ברמה ארצית (שמורת טבע, יער), אזורית (שטחים פתוחים) וכן שטחים חקלאיים אשר מהווים יחד מעל 72% מהשטח שלה.
5. חישוב צפיפות הברוטו נעשה לאחר הפחתת ייעודי קרקע אלה משטח התוכנית.
5. שטח ייעודי הקרקע עבור מגורים ועירוני מעורב בתוכנית המוצעת הינו מוכלל. חישוב צפיפות נטו נעשה לאחר הפחתה של 40% עבור דרכים, מבני ציבור ושטחים פתוחים על סף הבית.

הוראות לוח 1 מתוך תמ"א/4/35:

דיוור מכליל	פרישת שטחי המגורים	צפיפות מינימאלית			דגם יישוב
		צפיפות נטו ביח"ד לז'			
		מתחם חריג	מתחם רגיל	מתחם אינטנסיבי	
לשיקול דעת מוסד תכנון			6	8	5 5,000-20,000
		מחוז צפון - ערכים מופחתים בהיקף של 20%	4.8	6.4	8,000

חישוב צפיפות ברוטו ונטו:

צפיפות מגורים נטו מתוכנת	צפיפות מגורים נטו קיימת	צפיפות מגורים ברוטו מירבית	צפיפות מגורים ברוטו קיימת / יעד	אוכלוסייה מרבית	פוטנציאל בנייה מירבי	אוכלוסייה קיימת / יעד	בנייה קיימת	שטח מגורים נטו	שטח ברוטו	מס' תוכנית
[יח"ד/דונם]	[יח"ד/דונם]	[נפשות/קמ"ר]	[נפשות/קמ"ר]	[יח"ד]	[יח"ד]	[יח"ד]	[יח"ד]	[דונם]	[קמ"ר]	
4.4	1.8	8,605	5,100	19,020	6,340	11,270	2,650	1,450	2.21	מזב קיים 9858/ג 256-0342428
5.4	---	6,430	3,810	28,350	9,450	16,800	---	1,749	4.41	מזב מוצע 256-0773945



תכנון וזכויות אדם
تخطيط وحقوق الإنسان
Planning and Human Rights

נתונים דמוגרפיים (1983-2021)

שנת 2020
אוכלוסייה: 11,267 תושבים
קצב גידול שנתי: 0.8%
קצב גידול (10 שנים): 1.4%
מספר יח"ד קיימות: 2,648
מספר משקי בית: 3,338
מאזן יח"ד: (-690)

שנה	מספר תושבים	קצב גידול שנתי [%]	קצב גידול חמש שנתי [%]	מספר יח"ד	משקי בית (משפחות) עם ילדים עד גיל 18 לפי ביטוח לאומי	סה"כ ילדים עד גיל 18 במשפחות המקבלות ביטוח לאומי	ילדים וצעירים עד גיל 19 לפי למ"ס	מספר מבוגרים בהנחה שבכל משפחה זוג הורים	צעירים בני 20 עד 24 לפי למ"ס	מספר ילדים עד גיל 18 ממוצע למשפחה (משק בית)	תושבים	יחידות	סה"כ משקי בית	סה"כ משקי בית ביישוב	מספר נפשות במשק בית ממוצע לפי מספר משקי בית ביישוב	מחזור ביחידות דיור
	A	B	C	D	E	F	F ¹	G	H	I	J	K	L	M	N	O
	נתון	נתון	נתון	נתון	נתון	נתון	נתון	הערכה	נתון	הערכה	הערכה	הערכה	הערכה	הערכה	הערכה	הערכה
								G = E*2		I = F/E	J = F+G+H	K = A-J	L = K/2	M = E+L	N = A/M	O = M-D
1983	5,648	5.85%			1,040	2,678	3,211	2,080	896	2.6	6,187	1,513	756	1,796	4.3	
1995	6,998	1.99%			1,112	2,775	3,271	2,224	881	2.5	6,375	1,525	762	1,874	4.2	
1999	7,700	2.51%			1,186	2,872	3,321	2,372	863	2.4	6,556	1,544	772	1,958	4.1	-676
2000	7,900	2.60%			1,242	2,948	3,305	2,484	849	2.4	6,637	1,563	781	2,023	4.1	-731
2001	8,100	2.53%		1,282	1,186	2,872	3,321	2,372	863	2.4	6,556	1,544	772	1,958	4.1	-676
2002	8,200	1.23%		1,292	1,242	2,948	3,305	2,484	849	2.4	6,637	1,563	781	2,023	4.1	-731
2003	8,400	2.44%	2.40%	1,302	1,300	2,947	3,298	2,600	836	2.3	6,804	1,506	798	2,088	4.0	906

שנה	מספר תושבים	קצב גידול שנתי [%]	קצב גידול חמש שנתי [%]	מספר יח"ד	משקי בית (משפחות) עם ילדים עד גיל 18 לפי ביטוח לאומי	סה"כ ילדים עד גיל 18 במשפחות המקבלות ביטוח לאומי	ילדים וצעירים עד גיל 19 לפי למ"ס	מספר מבוגרים בהנחה שבכל משפחה זוג הורים	צעירים בני 20 עד 24 לפי למ"ס	מספר ילדים עד גיל 18 ממוצע למשפחה (משק בית)	תושבים	יחידות	סה"כ משקי בית	סה"כ משקי בית ביישוב	מספר נפשות במשק בית ממוצע לפי מספר משקי בית ביישוב	מחזור ביחידות דיור
2020	11,267	0.78%		2,648	1,633	3,185	3,696	3,266	896	2.0	7,857	3,410	1,705	3,338	3.4	-690

2017	10,930	1.17%		2,411	1,646	3,318	3,826	3,292	821	2.0	7,938	2,992	1,496	3,142	3.5	-731
2018	11,044	1.04%	1.17%	2,468	1,632	3,276	3,799	3,264	845	2.0	7,909	3,135	1,568	3,200	3.5	-732
2019	11,180	1.23%		2,561	1,636	3,220	3,779	3,272	866	2.0	7,917	3,263	1,632	3,268	3.4	-707
2020	11,267	0.78%		2,648	1,633	3,185	3,696	3,266	896	2.0	7,857	3,410	1,705	3,338	3.4	-690
2021	11,405	1.22%		2,706	1,603	3,094	3,650	3,206	929	1.9	7,785	3,620	1,810	3,413	3.3	-707

הארות

- א. בהנחה שגיל ממוצע לישואים הינו 24 וצעירים לא משואים מתגוררים בבית ההורים
- ב. שנת מפקד
- ג. שנת בסיס לחישוב תחזית האוכלוסייה



תכנון וזכויות אדם
 تخطيط وحقوق الإنسان
 Planning and Human Rights

במקום
 بمكوم
 BIMKOM

התוצאה של מחסור בדיור: צפיפות הבנייה



צילום: שרון קרני



צילום: אביטר בר, ויקישיתוף

תחזית אוכלוסייה עד שנת 2065

הערות	תחזית	גידול שנתי ממוצע [%]	נתון	שנה
שנת בסיס			10,643	2015
שנת ביקורת	11,654	1.9	11,267	2020
	12,665			2025
	13,678	1.6		2030
	14,692			2035
	15,500	1.1		2040
	16,308			2045
יעד אוכלוסייה	16,960	0.8		2050
	17,612			2055
	18,053	0.5		2060
	18,493			2065

צפי מימוש הבנייה למגורים לפי מתחם (שקופית מתוקנת לבקשת החוקרת במהלך הדיון)

צפי מימוש בנייה חדשה למגורים [יח"ד]						בנייה קיימת למגורים בשנת 2020 [יח"ד]	קיבולת בניה מירבית למגורים [יח"ד]	בעלות על הקרקע	מתחם
עד שנת 2050			עד שנת 2040						
צפי אוכלוסייה כ-16,800 תושבים			צפי אוכלוסייה כ-15,500 תושבים						
כ-5,600 משקי בית לפי ממוצע של 3 נפשות			כ-5,170 משקי בית לפי ממוצע של 3 נפשות						
סה"כ יח"ד	מימוש במהלך התקופה ⁽³⁾		סה"כ יח"ד	מימוש במהלך התקופה ⁽²⁾					
3,800	630	10%	3,170	520	כ-8%	2,650 ⁽¹⁾	6,340	פרטית	01 "לב היישוב"
340	150	15%	190	190	20%		960	פרטית	02 שכונת "ריחא"
300	130	15%	170	170	20%		850	פרטית	03 שכונת "הר חרמון"
710	180	25%	530	530	75%		710	מדינה ⁽⁴⁾	04 שכונת "ניו מג'דל"
210	90	15%	120	120	20%		590	פרטית	
5,360			4,180			2,650	9,450	סה"כ קיבולת / צפי בנייה או בנייה קיימת	
6,440			5,950			מספר יח"ד דרוש בהתאם לתחזית אוכלוסייה ומספר משקי בית ⁽⁵⁾			
(-1,080)			(-1,770)			מאזן צפוי ביח"ד			

הערות לטבלה

⁽¹⁾ כ-42% מפוטנציאל הבינוי על פי תוכניות מאושרות במרקם הקיים של היישוב.

⁽²⁾ תחזית מימוש פוטנציאל הבנייה עד לשנת 2040.

⁽³⁾ תחזית מימוש פוטנציאל הבנייה בין שנת 2040 לשנת 2050

⁽⁴⁾ לפי הוראות תוכנית מפורטת מס' 219-0674796 "ניו מג'דל".

⁽⁵⁾ בתוספת מקדם ביטחון של 15% לתחזית מספר משקי בית.

תוכנית המתאר המוצעת אינה נותנת פתרון

בתחום המגורים עבור כלל תושבי מג'דל שמש!

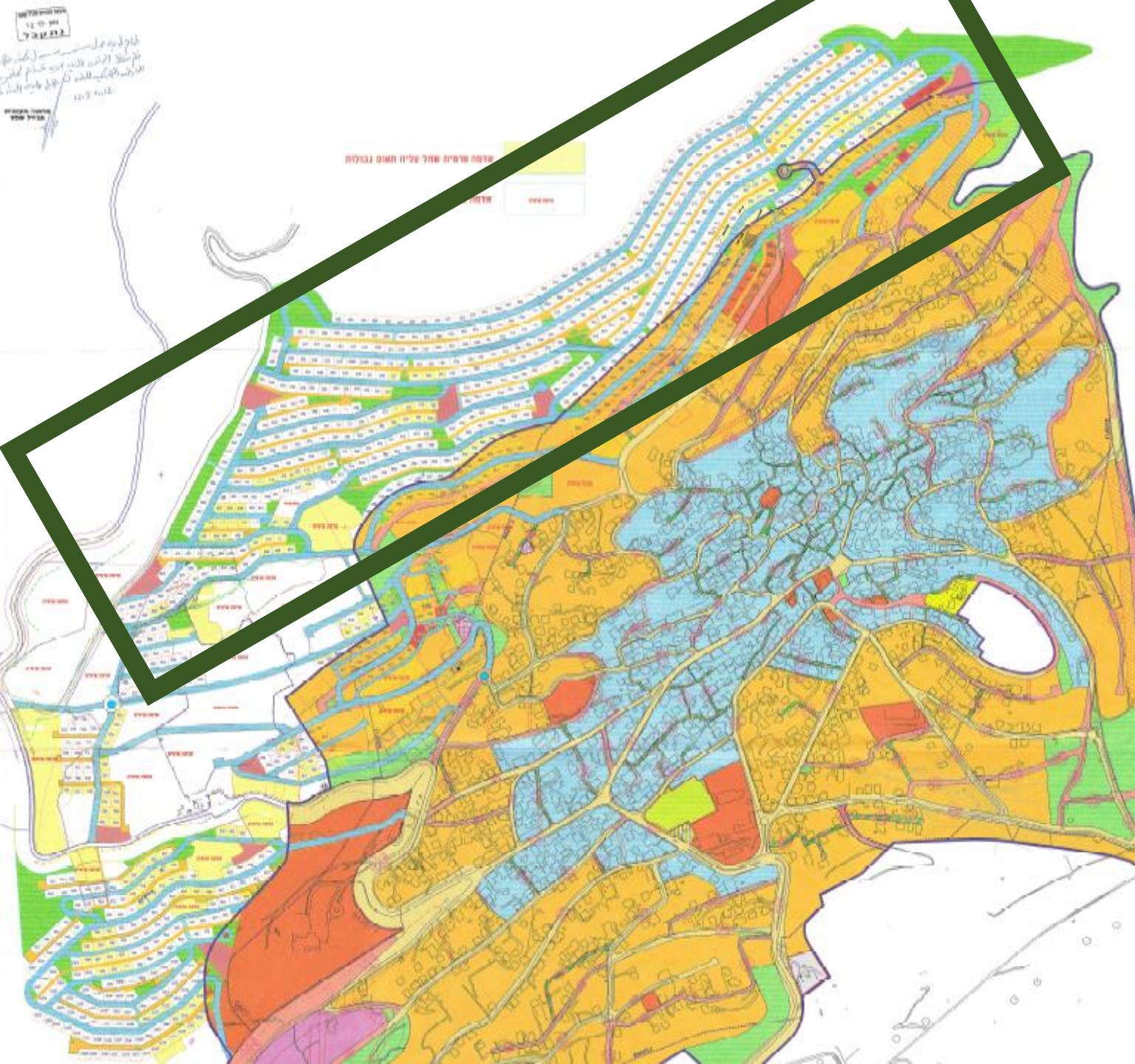


מתחם 04 (שכונת ניו מג'דל)

תכנית מפורטת מס' 219-0674796
בתוקף משנת 2022
קיבולת בינוי: 1,300 יח"ד
מתוכן - אדמות פרטיות כ-590 יח"ד
אדמות מדינה כ-710 יח"ד

**אינו מהווה פתרון עבור
מחוסרי קרקע !**





מתחם צפוני (אדמות הווקף)

אדמות הקדש למגורים לטובת בני היישוב
תוכנית חלוקה עבור כ-700 מגרשים
נערכה בשנת 2012
קיבולת בינוי: בין 700 ל-1,000 יח"ד

**מהווה פתרון מידי ומעשי
עבור מחוסרי קרקע !**



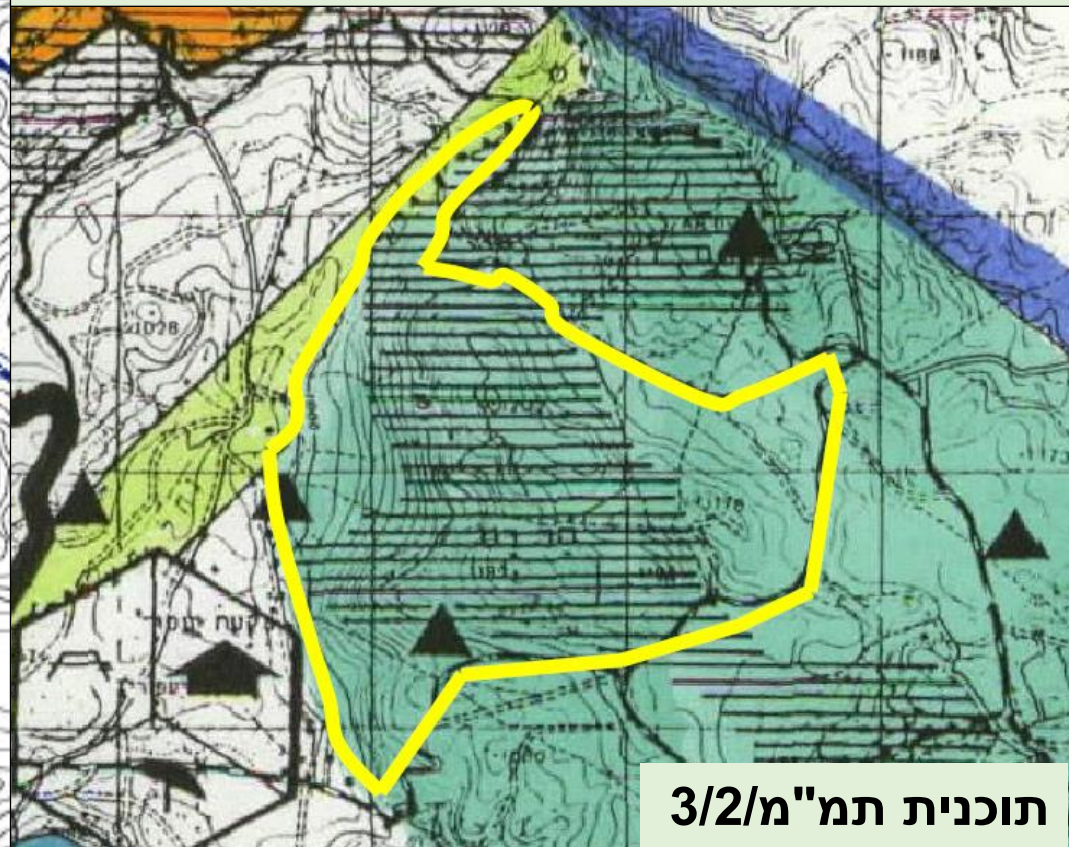
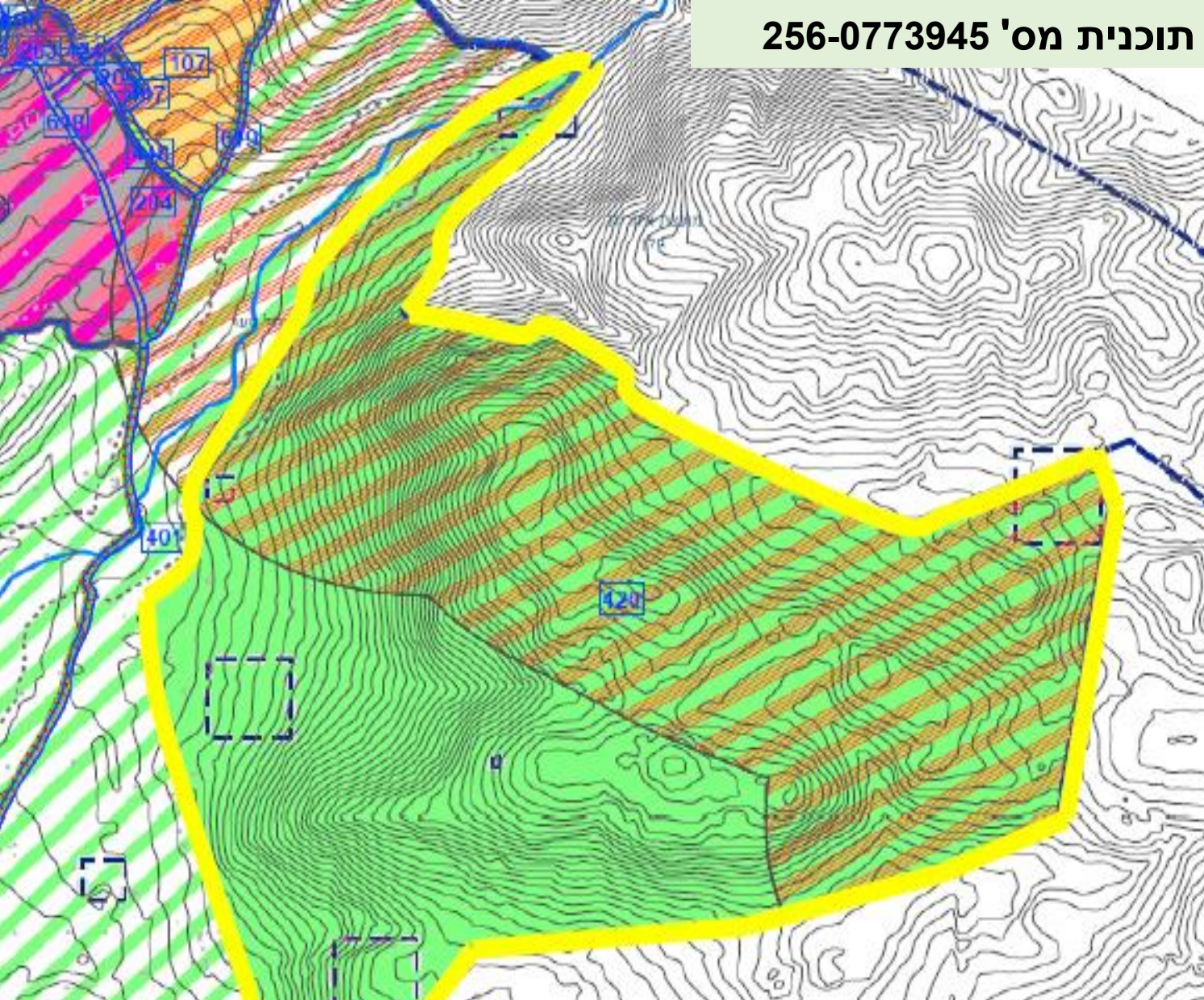
מתחם צפוני (אדמות הווקף)



צילום: אביתר בר, ויקישיתוף

תוכנית מס' 256-0773945

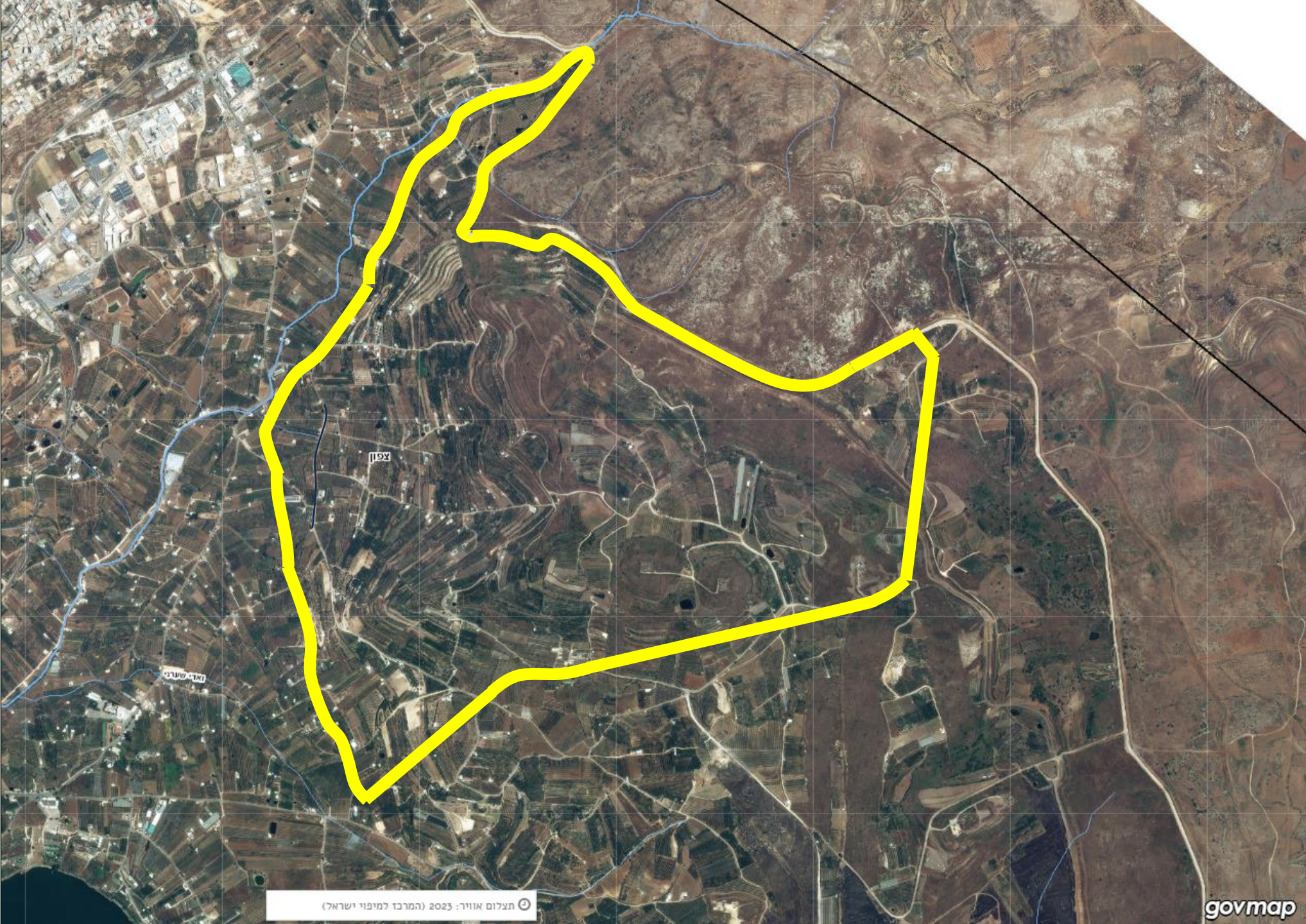
שינוי יעוד משטחים פתוחים לחקלאות



תוכנית תמ"מ/3/2

הגדרה כשטחים פתוחים אינה משקפת את המציאות ולא הועילה בעבר.





שינוי יעוד משטחים פתוחים לחקלאות

השימוש בפועל הינו חקלאות

שינוי יעוד משטחים פתוחים לחקלאות



צילום: ואיל תראבי



תכנון וזכויות אדם
تخطيط وحقوق الإنسان
Planning and Human Rights

במקום
بمكوم
BIMKOM



דמיון בין ייעודי קרקע לשטחים פתוחים לחקלאות

3.9	שטחים פתוחים
3.9.1	שימושים
שימושים עיקריים ומשניים	(1) שטחים פתוחים טבעיים, יער וחורש, שטחים ציבוריים פתוחים אקסטנסיביים וללא פיתוח
שימושים משניים	(1) עיבוד חקלאי
3.9.2	הוראות
	(1) על אף האמור בסעיף 3 (א), לא יותרו השימושים הנלווים המפורטים שם, למעט תשתיות תת קרקעיות, שבילים להולכי רגל ושבילי אופניים. (2) תכנית מפורטת תכלול, ככל הניתן, הוראות בדבר שמירת אופיין המסורתי של הטרסות הקיימות.

3.10	קרקע חקלאית
3.10.1	שימושים
שימושים עיקריים	(1) עיבוד חקלאי (2) מבנים חקלאיים לסוגיהם כגון מנהרות, כיסויי רשת (3) שטחים פתוחים טבעיים
שימושים משניים	(1) תיירות חקלאית כולל מבנים יבילים לצורך פעילות תיירותית (2) דרכים חקלאיות, שבילים ושבילי אופניים (3) תחנות איסוף לפסולת חקלאית וטיפול בגזם
3.10.2	הוראות
	(1) תכנית מפורטת תכלול, על פי עניין, הוראות בדבר שמירת אופיין המסורתי של הטרסות החקלאיות.

הסדרת שימושים מותרים ב"עוזבות" בשטחים פתוחים



צילומים: אויל תראבי

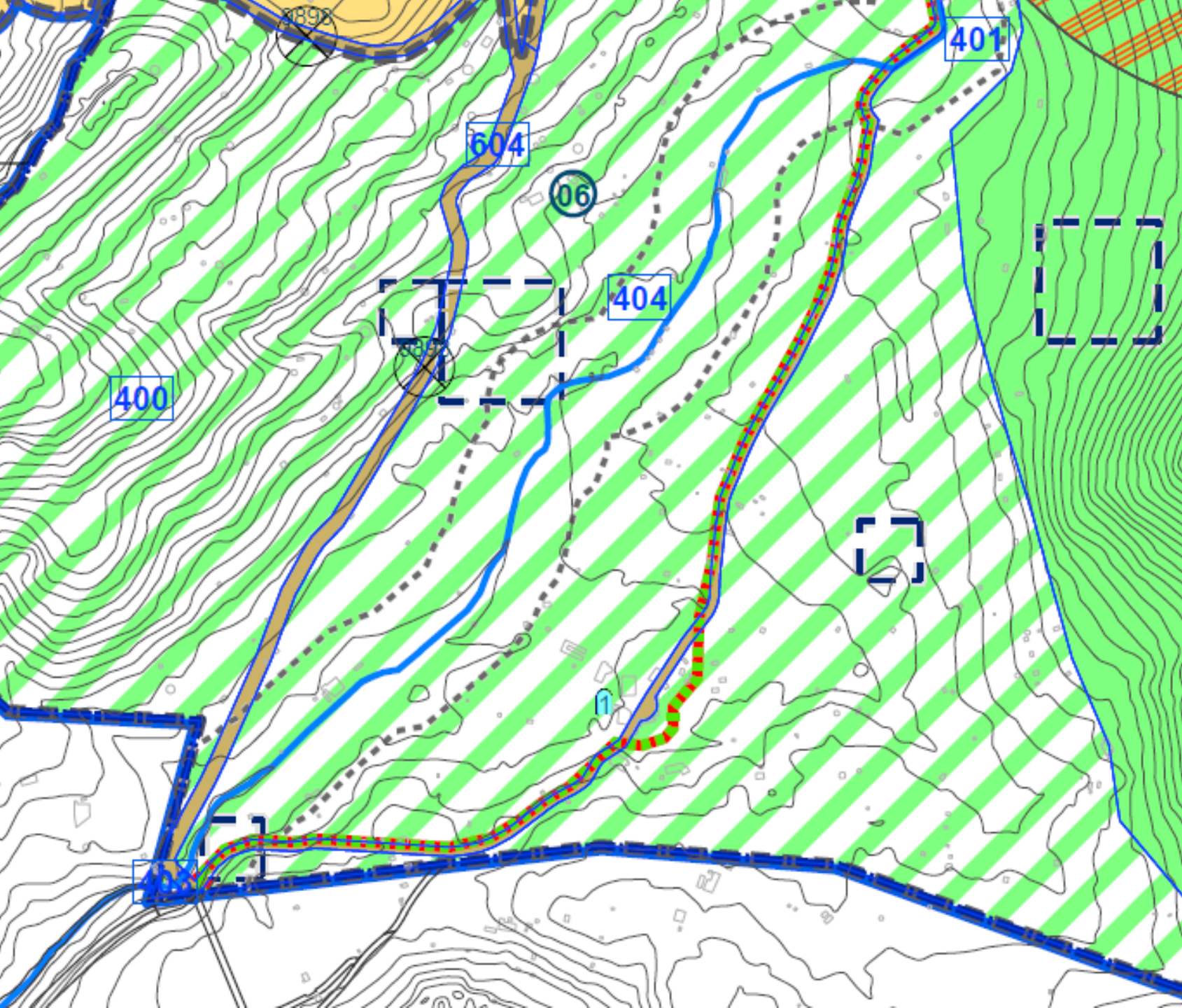


תכנון וזכויות אדם
تخطيط وحقوق الإنسان
Planning and Human Rights

במקום
بمكوم
BIMKOM

מתחם נבי יעפורי

מבנה לצרכי דת



מתחם נבי יעפורי

לבטל הוראות מגבילות היות וכל תוכנית מפורטת באזור בקעת יעפורי מחויבת באישור המועצה הארצית

4.2.6	מתחם 6 – שטחים פתוחים ושטחי חקלאות (בקעת יעפורי)
4.2.6.3	הוראות נוספות
	<p>5) בחלקו הדרומי של תא שטח 404 קיים מתחם מבנה דת ושוק (נבי יעפורי). תכנית מפורטת תאפשר תוספת בינוי לשימושים המתאימים לקבוע בהגדרות תמ"א 35 לעניין אתר ביקור ושירותי תיירות הנלווים אליו, כך שסך הבינוי לא יעלה על 3,000 מ"ר צמודי דופן למבנה הדת והשוק בלבד. כל שימוש אחר בשטחי בניה אלה יהוו סטייה ניכרת מהוראות התכנית. התכנית המפורטת תידרש לאישור המועצה הארצית בהתאם לסעיף 6.1.3 בתמ"א 35. התכנית תקבע הוראות בהתאם לנושאים הבאים:</p> <p>(א) הרחבת המתחם הקיים עד לשטח של 10 דונם.</p> <p>(ב) התכנית תכלול נספח בינוי המפרט כללים להעמדת שטחי מסחר והתאמתם למבנים הקיימים בשטח, לחזיתות, הצללה, חומרי בניה וחומרי גמר.</p> <p>(ג) התכנית תכלול תכנית פיתוח המתייחסת למרחב הציבורי, לרבות היבטים נופיים והשתלבות הבינוי בסביבה.</p> <p>6) תכנית מפורטת במתחם זה תכלול התייחסות לנושאים הבאים:</p> <p>(א) שימור ערכי הטבע וערכן החזותי של הטרסות החקלאיות.</p> <p>(ב) קביעת האזורים בהם ניתן לאשר פעילות תיירותית תוך התחשבות בערכי טבע ונוף, מורשת, עיבוד חקלאי, נצפות וסמיכות לתשתיות.</p> <p>(ג) קביעת כללים לשמירה על דרכים חקלאיות בתא שטח זה לרבות איסור על פריצת דרכים חדשות מכל סוג.</p> <p>(ד) התווית שבילי הליכה המקשרים את השטח המיועד להנחיות מיוחדות עם היישוב מסעדה.</p> <p>(ה) התייחסות למרחב הציבורי לרבות היבטים נופיים והשתלבות הבינוי בסביבה.</p> <p>(ו) קביעת שטח בהיקף של כ-2 דונם לתחנת שאיבה לביוב בדרום המתחם, בהתחשב בערכים אקולוגיים ונופיים, בהתאם לסימון בנספח הביוב המצורף לתכנית זו.</p> <p>(ז) תכנית החלה בתחום נחל סער ורצועות ההשפעה שלו, תקבע כללים לשמירה על אופיו של נחל סער ושוליו בהתאם לסעיף 4.1.3.</p>



