

7.2025

שאלות תשובות - תכנית התמ"ל 1116 כפר קרע
אנת תסאל ונחן נגייב

1. מא מני תמאל ? (תעריף) :

כלמא "תמ"ל" הי אختסאר ל- "תכנית מתאר ארצית למתחמים מועדפים לדיור" ומענאהא بالعربية :
"מخطط هيكلية قطري للمناطق المفضلة للإسكان."
وهذا برنامج خاص في إسرائيل هدفه تسريع تخطيط مشاريع إسكان كبيرة من خلال آلية تخطيط سريعة تُدار غالبًا على المستوى القطري وليس فقط المحلي.
الفتمال لديها صلاحيات لجان التخطيط على جميع المستويات: المحلية، اللوائية، والقطرية. تعمل مباشرة مع السلطة المحلية.
آلية عملها تعتمد على مخطط واحد داخل لجنة واحدة.

2. اين تقع خريطة التمال في كفرقرع ؟ وما هي مناطق التخطيط

الخريطة موجوده بالقسم الغربي من كفرقرع ويحدها من الغرب شارع رقم 6 ومن الجنوب منطقة حدود المجلس الإقليمي منشه, ومن الشمال وادي البراق ومن الشرق المنطقة السكنية لبلدة كفرقرع.
المناطق ضمن التخطيط هي حي المكابيل, حي القطاين, خلة الشلح, حي النزازة, ومنطقة الصندحاوي.

3. ماذا تشمل خريطة التمال في كفرقرع, معلومات أساسية ؟

- مساحة الخريطة المقترحة 2452 دونم تقريباً, والاهداف المركزية للتخطيط هي:
- تعيين المناطق الواسعة التي ستُخصص للبناء (سكن، مبان عامة، مناطق خضراء).
 - تحديد شبكة الطرق والبنى التحتية الأساسية.
 - تنظيم استخدام الأراضي (كم عدد الوحدات السكنية، أنواع المباني، مناطق تجارية...).
 - تحديد طريقة التعويض أو الترتيبات مع أصحاب الأراضي (حسب قوانين التنظيم).
 - تنسيق مع خدمات مثل الكهرباء، المياه، الصرف الصحي.
 - تقسيم القسائم بواسطة مبدأ التوحيد والتقسيم بعد افراز قسم منها للحيز العام.

معطيات هامة:

- نجح المخطط في شمل حوالي 370 دونم للتطوير، إضافة إلى مناطق التطوير المحددة ضمن المخطط الهيكلي الشمولي للبلدة، وبهذا حددت المساحة كجمال للتطوير المستقبلي يشمل مناطق سكن، تشغيل، صناعة، شوارع ومحطة مواصلات.
- المساحة الكلية للمخطط تبلغ حوالي 2452 دونم.
- يشمل المخطط حوالي 750 مبنى قائماً غير منظم، ومن بين أهدافه توفير أدوات لتنظيم البناء القائم.
- يشمل المخطط حقوق بناء بمساحة 46 ألف متر مربع للتجارة، 213 ألف متر مربع للتشغيل، وحوالي 31 ألف متر مربع للصناعة.

- سيعدّ المخطط في المستقبل مدخلين جديدين لبلدة كفر قرع:
المدخل الأول من اتجاه النُصب التذكاري لحرس الحدود من تحت شارع 6 عبر شارع جديد يصل حتى مخطط 1116، والمدخل الثاني من مفرق محجرة ورد المخطط إنشاؤه، عبر شارع جديد حتى المخطط.
- يشمل المخطط جداول تخصيص وموازنة تهدف إلى تنظيم توزيع القسائم الجديدة وفقاً للحقوق العقارية المثبتة في الطابو.
- من المتوقع أن يُسهم المخطط في إلغاء حوالي 70 أمر هدم فعال في البلدة، والتي تهدد بهدم مبانٍ قائمة. مجرد التقدم بالمخطط ساعد في تأجيل تنفيذ أوامر الهدم بحق حوالي 70 مبنى داخل منطقة المخطط.
- الترويج للمخطط أدى إلى تغيير مسار سكة حديد منشأة، التي كانت من المخطط أن تمر في منطقة 1116 شرق شارع 6، حيث نُقل المسار إلى غرب شارع 6، الأمر الذي أنقذ العديد من القسائم من المصادرة ومن قيود البناء في تلك المنطقة.
- أصبح دفع التخطيط في البلدة ضرورة حاسمة لمواجهة جميع إجراءات الإنفاذ القمعية، ولخلق احتياط تخطيطي منظم يوضع حدًا للبناء غير القانوني في البلدة.
- هذا المخطط، وبتمويل من وزارة الإسكان، سيمر عبر مسار تخطيطي خاص يشمل إعداد مخططات بناء بمقياس 1:500، ومخططات للتسجيل بالتعاون مع المركز الجغرافي الإسرائيلي، بل وحتى تخصيص ميزانيات لشق الشوارع وتطوير المساحات العامة ضمن حدود المخطط.

4. ما هي الوحدات السكنية المخططة داخل الخريطة ؟

الخريطة تشمل 11,600 وحدة سكنية مستقبلاً تشمل الوحدات السكنية والمباني القائمة اليوم. وفقاً لتعليمات المخطط، يمكن بناء حتى 10 وحدات سكنية للدونم كمعدل عام - وقد تختلف هذه الحقوق من منطقة إلى أخرى. على كل صاحب أرض أن يفحص الحقوق في قسيمته بشكل فردي، والتأكد من الحقوق الممنوحة في تلك القسيمة.

5. لماذا يعتبرها البعض مثيرة للجدل؟

لأنها قد تتجاوز صلاحيات السلطات المحلية، وتُقرر بشكل سريع جداً تغييرات كبيرة على ملكيات خاصة وأراضي زراعية، وهذا يخلق التباساً أو اعتراضاً لدى السكان وأصحاب الأراضي.

الإجراء يتم بشكل أسرع نسبياً - بدلاً من التعطيل لسنوات في اللجان التخطيطية العادية، يتم هنا اتباع مسار مُعجل. لذلك من المهم فهم المخطط جيداً، وتجميع كل المعلومات ذات الصلة بخصوص ملكية الأراضي أو أي اتفاقيات أخرى، وتقديمها أمام اللجنة وأمام السلطة المحلية.

لقد بادرنا وساهمنا في دفع هذه الإجراءات، وندعو المزيد من الأهالي لتقديم معلوماتهم. نحن الآن في مرحلة تقديم الاعتراضات، وهي الفرصة الرسمية لتقديم جميع الملاحظات والمواد ذات الصلة بشكل رسمي.

6. ما علاقة المواطن بالخطة؟

لكل شخص أرض أو بيت داخل نطاق المخطط الحق في: معرفة التفاصيل الدقيقة (مثلاً: هل أرضه ستتحول من زراعية إلى بناء؟ هل سيتم اقتطاع جزء منها لشارع؟ وغير ذلك).

تقديم اعتراض إذا شعر بضرر أو ظلم في مرحلة الاعتراضات أو إذا كان بحوزته معلومات حول الملكيات والاتفاقيات التي لم تُؤخذ بعين الاعتبار في المخطط، فهذه فرصة قانونية لتقديم اعتراض وإسماع الصوت.

البلدية بالتعاون مع طاقم التخطيط سيقومون بدراسة الاعتراضات وتقديم موقفهم بشأن إمكانية قبول أو رفض الاعتراض.

القرار النهائي يُتخذ من قبل لجنة القتال (وتنم"ل).

خلاصة: خارطة التمال هي خارطة هيكلية كبيرة جداً هدفها زيادة عدد الوحدات السكنية بشكل سريع. لكنها تُغيّر استخدامات الأراضي وتؤثر على حياة السكان، لذا من المهم قراءة الخارطة بعناية، طلب استشارة من مهندس مختص، والتنسيق مع البلدية قبل اتخاذ أي قرار.

7. ماذا يعني المصطلح توحيد وتقسيم؟ (איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים)

المصطلح "توحيد وتقسيم" "איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים" عملية قانونية يتم فيها:

- توحيد (איחוד) عدة قطع أراضي مسجلة في السجل العقاري (الطابو) لتصبح قطعة واحدة.
- ثم تقسيم (חלוקה) هذه القطعة الموحدة من جديد إلى قطع جديدة بطريقة مختلفة عن السابقة.

والمميز في هذه العملية:

أنه يتم تنفيذها دون الحاجة لموافقة جميع المالكين، إذا رأت سلطة التخطيط أن هذا التوحيد والتقسيم:

- يخدم الصالح العام،
- أو يُحسن من تنظيم الأرض واستخدامها،
- أو يجعل الأرض صالحة للبناء أو الاستخدام وفق المخطط الهيكلي المعتمد.

الهدف منها:

- تنظيم أفضل للحي أو المنطقة،
- تصحيح شكل القطع لتلائم البنية التحتية والتخطيط،
- إتاحة توزيع عادل للحقوق بين المالكين، بحيث يحصل كل مالك على حصة بحسب القيمة، وليس بالضرورة في الموقع الأصلي - إنما قدر الإمكان بالقرب منه.

مثال مبسط: ثلاثة أشخاص يملكون ثلاث قطع غير منظمة (شكلها غير ملائم للبناء أو التخطيط)، تقوم السلطات بتوحيدها ثم تعيد تقسيمها لقطع جديدة منتظمة، وتُعطي كل شخص قطعة تعادل قيمة حصته، حتى لو لم يوافق على ذلك.

8. ما معنى لوائح توازن؟ (טבלאות איזון והקצאה)؟

لوائح التوازن والاقسام (טבלאות איזון והקצאה) هي جداول رياضية وقانونية تُعدّها لجنة التخطيط لتحديد يُعدّ المثلث من قبل فريق التخطيط وتعتمدها لجنة اللقتمال (ותמ"ל).

1. حقوق كل مالك في الأرض الأصلية (قبل التوحيد والتقسيم). (وفقاً للتسجيل في الطابو).
2. الحقوق التي سيحصل عليها بعد التقسيم الجديد (أي في القطع الجديدة).
3. مع تفصيل الاستعمالات لكل قسيمة، والقيمة المحفوظة لها.

تُستخدم؟

- لضمان توزيع عادل للأراضي بعد إعادة التنظيم.
- لتحقيق "العدالة في القيمة" بين المالكين، وليس بالضرورة في الموقع أو المساحة.

تتكوّن عادة من:

جدول التخصيص (טבלת הקצאה):

- يوضح أي قطعة أرض جديدة ستُخصّص لكل مالك.

جدول التوازن (טבלת איזון):

- يوضح الفرق في القيمة بين ما كان يملكه الشخص قبل التقسيم وما حصل عليه بعده.
- يُستخدم لحساب إن كان المالك بحاجة إلى دفع أو استحقاق تعويض نتيجة الفروقات في القيمة.

9. ما هي نسبة الافراز للحيز العام من صاحب الأرض؟

نسبة الافراز للحيز العام من الأراضي تتراوح بين 35%-40% غالباً في خرائط اللقتمال.

10. هل الافراز يسري على جميع أصحاب الأراضي في الخريطة بصورة متساوية؟

نعم، الافراز للحيز العام يسري على جميع اصحاب الأراضي بصورة متساوية باستثناء حالات خاصة جداً، وعادة اكثر من 90% من أصحاب الأراضي تسري عليهم بصورة متساوية اقتطاع قسم من الأرض للحيز العام.

11. هل قيمة الأرض قبل الافراز وما بعد الافراز للحيز العام متساوية (ערך שמיאי)؟

قيمة الأرض بعد اقتطاع قسم منها للحيز العام قيمتها التسويقية تكون اعلى ووضعها القانوني يكون ثابت. وفقاً للتسجيل في الطابو.
للتوضيح بعد تحويل الأرض من زراعية الى بناء يتم تثبيت هذا التغيير قانونياً ويسمح البناء بالأرض والحصول على رخصة بناء وكهرباء.

- مع اعتماد المخطط، يتغير تخصيص الأرض من زراعي إلى تخصيصات تطويرية: سكن، سكن وتجارية، وتخصيصات أخرى. هذا التخصيص ثابت حسب القانون.
 - تسجيل القسائم يتم وفقاً لسجل الطابو. وفي غياب مخططات تقسيم، غالبية الملكيات في القطع لا تزال مشتركة (عقارية).
 - لذلك، يجب أن يكون كل مخطط تقسيم موقعاً من جميع المالكين، وأو معتمداً من اللجنة المحلية، وإذا لم يُدرج في المخطط المودع، يجب تقديمه للبلدية وتقديمه للوتمل في إطار الاعتراض (وهذه هي الطريقة القانونية الوحيدة اليوم لتقديم أي مادة جديدة بعد عدة اجتماعات عامة، وكان مكتب قسم الهندسة والسلطة المحلية متاحين للسكان).
 - كان المخطط هو الأساس لاستصدار نماذج توصيل الكهرباء.
 - المخطط هو مخطط يمكن بموجبه استخراج تصاريح البناء، مع الالتزام بعدة شروط:
1. تسجيل التنسار (التقسيم الجديد – القطع المقترحة بحدودها الجديدة) – هذه المرحلة تقع على عاتق البلدية مع وزارة الإسكان بعد اعتماد المخطط. يُتوقع أن تستمر حوالي 3 أشهر في المتوسط، وتنفذ على أساس المخطط وفقاً للتقسيم المقترح. هناك تمويل لإعداد واعتماد التنسار.
 2. إعداد تخطيط تفصيلي للتنفيذ بمقياس 1:500 – هذه المرحلة تقع على عاتق البلدية بعد الحصول على تمويل مخصص (من وزارة البناء والإسكان).
- من المتوقع أن تستمر هذه المرحلة حوالي سنة من تاريخ اعتماد المخطط.
12. هل ممكن الحصول على رخصة بناء بعد المصادقة النهائية على الخريطة ؟
- الجواب نعم ويمكن الحصول على رخصة بناء حتى لعشرة طوابق للدونم وفق تعليمات الخريطة المصادق عليها، كما مفصل أعلاه.
13. هل تعطي الخريطة حقوق بناء إضافية ؟ (זכויות בנייה) ؟
- الجواب - نعم
14. ما هي فوائد الفتمال ؟
1. تغيير تصنيف الأراضي:
 - تغيير تصنيف الأراضي من أراضي زراعية إلى أراضي مخصصة للبناء (سكن)، التجارة والتشغيل.
 - إمكانية البناء العمودي (عدة طوابق) من خلال زيادة حقوق البناء.
 - شوارع جديدة من المتوقع أن تحل مشكلة الازدحامات عند مدخل البلدة، وقد تم تصميمها بناءً على دراسة معمقة: ربط بطريق 65 عبر مفرق ورد، وربط بالطريق 444 باتجاه شارع 6.
 - منتزه وممشى ترفيهي.
 - حلول تصريف مياه تغطي مناطق قائمة جديدة.
 - سكن تسويقي مخصص لسكان كفر قرع الذين لا يمتلكون أراضي.
 - مجمع تعليمي.
2. التراخيص والتصاريح
- بعد المصادقة على المخطط، يمكن الحصول على تصاريح بناء، استمارة رقم 4، وربط العقار بالكهرباء.
 - تسوية أوضاع حوالي 750 مبنى قائم - مع إمكانية حصول كل صاحب مبنى على ترخيص قانوني وذلك مع الالتزام بالشروط المذكورة أعلاه.

- إزالة خطر الهدم المستقبلي لأي بناء جديد.
- 3. الحقوق الملكية وتسجيل العقارات
- إمكانية تسجيل القسائم/الحقوق العقارية في دائرة الطابو دون الحاجة لموافقة الشركاء في الأرض.
- 4. تخصيصات للصالح العام
- تخصيص 35% من الأراضي لأغراض عامة – بالتساوي من جميع أصحاب الأراضي.
- ارتفاع القيمة العقارية للأرض بعد التخصيص والمصادقة على المخطط.
- 5. التمويل والدعم الحكومي
- تكاليف التخطيط، التي بلغت ملايين الشواقل، تم تمويلها من الميزانية الحكومية بالكامل – دون مشاركة مالية من أصحاب الأراضي.
- 6. توسيع مناطق التطوير
- توسيع نطاق التطوير وشمول أراضٍ لم يكن بالإمكان تنظيمها قبل مخطط اللجنة للإسكان السريع (القتمال).
- الأراضي المشمولة تقع قرب شارع 6، ومناطق المكاتيل حتى وادي البراق.
- 7. حقوق البناء ضمن المخطط
- حوالي 213,000 متر مربع مخصصة للتشغيل.
- حوالي 31,000 متر مربع مخصصة للصناعة.
- حوالي 46,000 متر مربع مخصصة للتجارة – جميعها ضمن مناطق استخدامات مختلطة.
- 8. حجم وأهمية المخطط
- يُعتبر هذا المخطط الأكبر من نوعه الذي يُنشر للإيداع منذ عام 1983 في البلدة.
- 15. ما معنى وجود القسيمة ضمن مشاع (موشلا) ?

مشاع تعني غير مملوك لأحد بعينه، بل مشترك بين الجميع، أو غير مخصص لشخص أو جهة معينة.

أمثلة توضيحية:

1. أرض مشاع: أي أرض ليست ملكاً لفرد أو جهة معينة، بل هي ملك عام أو لم تُقسّم بعد بين أصحابها.
2. الملكية المشاعة: هي ملكية يشترك فيها أكثر من شخص دون تحديد موقع كل فرد منهم.

في القانون والعقارات:

عندما نقول «ملكية مشاعة»، فالمقصود أن هناك أكثر من شخص يملكون شيئاً (كمنزل أو أرض) بشكل مشترك، دون تحديد موقع معين لكل واحد منهم، ويُقال: «فلان يملك الربع مشاعاً من هذه الأرض.»



16. الشارع المخطط/المقترح بالخريطة يصل عندي الى حدود البيت, هل تستطيع الحصول على رخصة بناء مستقبلاً, وهل انا ملزم ان ابتعد في هذه الحالة عن الشارع المخطط 3 امتار؟

الجواب نعم وتعليمات الخارطة تشمل إمكانية الحصول على رخصة بناء على حد صفر من الشارع الواصل الى بناء قائم وفي هذه الحالة لا حاجة لهدم جزء من البيت او الابتعاد عنه من اجل الحصول على رخصة لمبنى قائم قبل التخطيط. هذه الأدوات تم فحصها بشكل معمق من اجل الموازنة بين تخصيص عرض شوارع يلبي طلبات الفاتمال وبين الحفاظ على المباني القائمة بكل اجزائها.
يجب على كل مالك منزل قائم فحص العلاقة مع الطريق المقترح، ومعرفة كيفية تأثيره. في حال وجود تأثير سلبي، يجب رفع هذا الاعتراض لدى لجنة الفاتمال (ורמת"ל) بالتنسيق مع البلدية.
اما مباني جديده فتعليمات الخارطة تحتم الابتعاد عن الحد القانوني من الشارع الذي تم المصادقة عليه في الخارطة. جميع هذه التعليمات موجودة ضمن تعليمات الخارطة التي تم نشرها (הוראות התוכנית).

17. كيف يمكن تقديم اعتراض على الخارطة ومتى؟

يحق لأي شخص تقديم اعتراض مكتوب على الخطة المعروضة.

يجب تقديم الاعتراض خلال 60 يوماً من تاريخ نشر الإعلان الأخير بين الإعلانات المنشورة حول إيداع الخطة. يعتبر موعد النشر الأخير في الصحف، الموعد الحاسم لتقديم الاعتراضات. سيتم نشر الإعلان أيضاً على موقع الإنترنت لمديرية التخطيط.

يمكن تقديم الاعتراض للخطة أيضاً عبر الإنترنت من خلال موقع مديرية التخطيط، على الرابط:

<https://mavat.iplan.gov.il>

أو عبر البريد الإلكتروني: hit-vatmail@iplan.gov.il

لمساعدة تقنية في تقديم الاعتراضات يمكن الاتصال بالرقم: 074-7578264

لن يُنظر في أي اعتراض على الخطة ما لم يُقدّم خطياً ويوضح فيه المتضرر من الخطة والضرر الذي لحق به نتيجة تنفيذها.

ملاحظة: يجب أن يكون الاعتراض مفصلاً قدر الإمكان، ويشمل تفصيل المتضرر وطبيعة الضرر. اعتراض عام، أو اعتراض لا يحتوي على تفاصيل، أو لا يُقدّم على النحو المشار إليه أعلاه – لن يُعترف به.

الاعتراض الرسمي هو الطريقة القانونية الوحيدة اليوم لتقديم أي ادعاء أو معلومات جديدة أو غير مُدرجة. المحادثة مع المخططين أو أي ممثل من البلدية ليست ملزمة ولا يمكنها تقديم رد رسمي.

18. هل نشر الخريطة يؤثر على أوامر الهدم القائمة على البيوت الموجودة ضمن الفاتمال ؟

نشر إيداع الخريطة هو أداة ممكن استعمالها كادعاءات قانونية للحصول على امر إيقاف او تمديد امر هدم قائم على مبني وبهذا الصدد ننصح بالتوجه للحصول على استشارة قانونية من محام مختص .

19. ما الفرق بين خريطة الفاتمال والخريطة الشمولية لمدينة كفر قرع؟

الفاتمال له صلاحية بضم مناطق تخطيط ليست او لم يصادق عليها ضمن الخريطة الشمولية للبلدة وهذا يعني ان صلاحية الفاتمال بهذا الامر واسعه وقراراتها ملزمة.



لجنة الفتال (וותמ"ל) هي مرحلة مهمة للحصول على تصاريح البناء. بدون هذه المرحلة، لا يمكن إصدار التصاريح. من الواضح أنه يجب استيفاء باقي الشروط. تتعهد البلدية بالاستمرار مع السكان والمالكين للحصول على التمويل وإتمام جميع الإجراءات المطلوبة.

20. אريد ان استفسر بخصوص قطعة الأرض التي املكها , لمن علي التوجه؟

جميع مستندات الخطة المعروضة منشورة على موقع مديرية التخطيط (מנהל התכנון) وكذلك على موقع الإنترنت الخاص بالخطة.

بالإضافة إلى ذلك، يمكن للمهتمين مراجعة مستندات الخطة والتفاصيل في مكاتب لجنة مخطط هيكل قطري للمناطق المفضلة للإسكان، شارع بيت هدفوس 12 جبعات شؤول القدس، في ساعات استقبال الجمهور المفتوحة. وأيضا بمكتب لجنة التخطيط والبناء وادي عارة - هاتف: 6351789 – 04
يمكن أيضا التنسيق لجلسة للاطلاع على الخريطه في قسم الهندسة ببلدية كفر قرع حسب موعد مسبق مع سكرتارية القسم لهاتف رقم 04-6002385.

ملاحظة: هذه تعليمات توضيحية ولا تأتي بدلا من الاستشارة القانونية والتعليمات الرسمية التي تم نشرها وفق تعليمات الخارطة الرسمية.