

תמ"א/44 - תכנית מתאר ארצית לנדבך עירוני חדש

לאוכלוסייה הלא יהודית בצפון הארץ

התייחסות מטעם

הוועד העממי המאוחד של תושבי ג'דידה-מכר

פברואר 2016

כתיבה: סזאר יהודקין

מפות: נאווה שיר

### הוועד העממי המאוחד של תושבי ג'דידה-מכר

ההתייחסות להלן לתכנית מתאר ארצית מס' 44 מוגשת בשם הוועד העממי המאוחד של תושבי ג'דידה-מכר. בוועד העממי חברים נציגים מכל התנועות הפוליטיות ביישוב, בכללם נציגים מקרב חברים במועצה המקומית; נציגים מקרב התארגנויות של פעילים מקומיים כגון תנועת נשים, "תנועת צעירים למען טנטור", וכן נציגים מוועד ההורים המקומי, מסטודנטים בני המקום, ומוועד תלמידי התיכון.

ניתן לומר שהוועד העממי המאוחד מייצג את כלל השכבות והקבוצות בקרב תושבי ג'דידה-מכר. פעילות הוועד מתואמת על ידי כ-20 פעילים מרכזיים שמייצגים את כל הגופים לעיל.

### עמותת במקום

עמותת **במקום** - מתכננים למען זכויות תכנון, הוקמה בשנת 1999 על ידי קבוצה של מתכננים/ות ואדריכלים/ות במטרה לחזק את הקשר בין זכויות אדם ומערכות התכנון במדינת ישראל. עמותת **במקום** היא גוף מקצועי המקדם הליכי תכנון ומגמות תכנוניות לטובת הקהילה אשר פועלת עם ולטובת אוכלוסיות וקהילות הנתונות בעמדת נחיתות מקצועית, כלכלית או אזרחית.

העמותה פעילה ברחבי הארץ ומייצגת בעמדתה אינטרס ציבורי למען שקיפות בהליכי התכנון והקצאת משאבים הוגנת ושוויונית בתחומי התכנון והפיתוח. במהלך למעלה מעשור של פעילות, רכשה העמותה הערכה רבה הן בקרב הקהילות איתן היא עבדה וממשיכה לעבוד, והן בקרב אנשי מקצוע וגורמים ממסדיים.

## המועצה המקומית ג'דידה-מכר

### כללי

המועצה המקומית ג'דידה-מכר הוכרזה בשנת 1989 על ידי איחוד של שני כפרים: ג'דידה ואל-מכר, אשר נוסדו ממזרח לעיר הנמל עכו עוד במאה ה-16. שני הכפרים הוקמו קרובים יחסית אחד מהשני, במרחק של 6 ק"מ (אל מכר) ו-8 ק"מ (ג'דידה) בעורף החקלאי של הנמל החשוב באזור באותה עת, אשר היה עבורם עיר מחוז.

לפי מפקד האוכלוסין שנערך על ידי המנדט הבריטי בשנת 1931, אוכלוסיית אל-ג'דידה מנתה 249 תושבים וזאת של אל-מכר 331 תושבים<sup>1</sup>. לאור נתונים אלה ניתן להניח שבשנת 1948, בעת הקמתה של מדינת ישראל, שני הכפרים יחד מנו קצת פחות מאלף תושבים. למרות מספר התושבים המועט, לאחר המלחמה שני הכפרים קלטו עקורים מכפרים ערבים אחרים בסביבהוגם מהעיר עכו. במרוצת השנים העקורים הפכו לתושבי המקום וחלקם אף רכשו אדמות מהתושבים המקוריים של ג'דידה ואל-מכר.

בסוף שנת 2014 אוכלוסיית המועצה המקומית ג'דידה-מכר מנתה כ-19,740 תושבים, כ-92.5% מתוכם מוסלמים ועוד כ-7.5% נוצרים. אוכלוסיית המועצה מדורגת באשכול 2 מתוך 10 מבחינה חברתית-כלכלית<sup>2</sup>.

### מצב תכנוני ברמה המקומית

טרם צירופם למועצה מקומית משותפת הוכנו תכניות מתאר מקומיות לכל אחד מהכפרים. עבור ג'דידה הוכנה תכנית מס' ג/3404 שקיבלה תוקף בשנת 1984 אחרי הליך תכנוני שנמשך כשבע שנים<sup>3</sup> ועבור הכפר אל-מכר הוכנה תכנית מס' ג/2213 שקיבלה תוקף בשנת 1986 אחרי הליך תכנוני בן 11 שנים. לפי נתונים של מפקד האוכלוסין משנת 1983, אוכלוסיית שני היישובים יחד באותה עת היתה כ-8,850 תושבים. שתי התכניות דומות מבחינת גודלן, שימושי הקרקע שלהן והיקף הבינוי שהתאפשר על פיהן. שטח תכנית ג/3404 הינו כ-1,120 ד' מתוכם כ-725 דונם המיועדים למגורים, ואילו שטח תכנית ג/2213 הינו כ-1,100 ד' מתוכם כ-715 ד' המיועדים למגורים<sup>4</sup>. בשתי התכניות הוגדרו שטחים קטנים לצרכי תעסוקה.

בשנת 1989, לאחר איחודם לרשות מקומית משותפת, עודכנו תכניות המתאר של כל יישוב במטרה להוסיף זכויות בנייה באותם אזורים שהיו מיועדים כבר לבינוי, מבלי להגדיר שטחי פיתוח חדשים או להתייחס לקשר המינהלי שנכפה על שני היישובים. הכנתה של תכנית העדכון מס' ג/6763 עבור ג'דידה נמשכה שלוש שנים והסתיימה בשנת 1992, ושל תכנית עדכון מס' ג/6760 עבור אל-מכר

<sup>1</sup> א' מילס, מפקד האוכלוסים בפלשתינה (א"י) לשנת 1931 (פורסם בירושלים, 1932) - [Census of Palestine 1931 - Population of villages, towns and administrative areas](#)

<sup>2</sup> אם לא צויין אחרת, כל הנתונים אודות האוכלוסייה והמאפיינים דמוגרפיים שלה הינם מתוך פרסומים של הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה (למ"ס) [.cbs.gov.il](#)

<sup>3</sup> מועדי אישורן של התכניות השונות ומשך הזמן שנדרש להכנתן הינם על פי אתר מינהל התכנון [.mavat.moin.gov.il](#)

<sup>4</sup> הערכת השטח המיועד למגורים בשתי התכניות הינו על פי מדידה גרפית.

נמשכה חמש שנים עד לשנת 1995. אוכלוסייתה של הרשות המקומית המאוחדת על פי המפקד משנת 1995 מנתה כ-12,690 תושבים.

במקביל להשלמתן של תכניות העדכון, הוחל בשנת 1993 בתהליך הכנתה של תכנית מתאר מקומית אחודה במטרה לייצר מסגרת תכנונית רציפה לפיתוח מקומי משותף. תכנית המתאר החדשה, תכנית מס' ג/7973 בשטח כולל של כ-2,900 דונם, אושרה למתן תוקף בתחילת שנת 2001, לאחר הליך תכנוני שנמשך יותר משמונה שנים. תכנית המתאר החדשה אמצה את הוראותיהן של התכניות שהיו תקפות בכל אחד מהכפרים וכמעט ולא הוסיפה שטחים חדשים לפיתוח מקומי.

כל תרומתה של תכנית ג/7973 היה להוסיף מעט שטחי מגורים בשולי היישוב מצפון ומדרום (כ-395 ד' בלבד), להגדיר שטחים למבני ציבור ושטח לתכנון בעתיד במרכז היישוב המאוחד, וכן ליצור מערכת דרכים בכיוון מערב-מזרח במטרה לחבר בין שני הכפרים. סך שטחי המגורים בהתאם לתכנית ג/7973 הינם כ-1,770 דונם וסך שטחי התעסוקה הם כ-100 ד' בלבד, פחות מ-3.5% משטחה של תכנית המתאר. כ-260 ד' מתוך תכנית ג/7973 הוגדרו לתכנון עתידי, והתכנון בו הושלם במסגרת תכנית מס' ג/13831 שקיבלה תוקף בחודש יולי 2006. תכנית זאת הוסיפה שטח ביעוד מגורים בהיקף של כ-110 דונם, כך שהשטח הכולל המיועד למגורים בתחום המועצה המקומית ג'דידה-מכר הינו כ-1,945 ד'<sup>5</sup>.

חשוב לציין כי תכנית ג/7973 מבוססת על נתוני אוכלוסייה שהיו תקפים באותן שנים והינם מעודכנים עוד: בשנת 1995 אוכלוסיית הרשות המקומית ג'דידה-מכר מנתה כ-12,690 תושבים ומאז היא גדלה יותר מ-55%. מסמכי תכנית ג/7973 אינם מגדירים שנת יעד או אוכלוסיית יעד, אבל ללא ספק מדובר בתכנית שבשנים הקרובות תמצה את עצמה ולפיכך יש צורך להתחיל באופן מיידי בתהליך של הכנת תכנית מתאר מקומית חדשה.

### **מצב תכנוני ברמה ארצית ומחוזית**

לפי תכנית המתאר הארצית תמ"א/35 התקפה, כל שטח המועצה המקומית ג'דידה-מכר מצוי בתחום של מרקם עירוני. היות והמועצה מונה כיום פחות מ-20,000 תושבים, מדובר ביישוב מדגם 4 עם צפיפות מגורים מינימאלית של 5 יח"ד לדונם נטו<sup>6</sup>. למרות שכל תכנית חדשה לפיתוח מקומי עבור ג'דידה-מכר תשנה את הסיווג שלו מדגם 4 ל-3 (יישוב עד 50,000 תושבים), לא יהיה בכך שינוי בצפיפות המינימום.

יחד עם זאת, הוראות תמ"א/35 מאפשרות הפחתה של צפיפות המגורים הממוצעת ככל שמדובר ביישוב שנמצא באשכול חברתי-כלכלי נמוך מהחציון וגודל משק בית הממוצע בו הינו גבוה לאורך השנים<sup>7</sup>. כאמור, אוכלוסיית המועצה המקומית ג'דידה-מכר מדורגת באשכול חברתי-כלכלי מס' 2 וגודל משק בית ממוצע גבוה מהממוצע הארצית לאורך השנים, ועל כן מוסדות התכנון רשאים לאשר חריגה מצפיפות הבנייה המינימאלית ולקבוע עבורה צפיפות נמוכה מ-5 יח"ד לדונם נטו.

<sup>5</sup> בחישוב שטחי המגורים נכללו גם שטחים לשימושים מעורבים של מגורים ומסחר.

<sup>6</sup> לפי לוח 1 שבהוראות תמ"א/35 התקפה.

<sup>7</sup> לפי סעיף 12.2.2.2 שבהוראות תמ"א/35 התקפה.

בהתאם לתכנית המתאר המחוזית תמ"מ/9/2 השטח המיועד לפיתוח מקומי במועצה המקומית ג'דידה-מכר מוגדר כיישוב עירוני, ומרבית השטחים האפשריים לפיתוח מנוצלים כבר כעת (ראו מפה מס' 1). תכנית המתאר המחוזית קובעת צפיפות מינימאלית של 4 יח"ד לדונם נטו עבור יישובים עד 20,000 תושבים, כלומר צפיפות נמוכה מזאת המוגדרת במסגרת תמ"מ/א/35. רק בעת המעבר לדגם יישוב גדול יותר (עד 50,000 תושבים) יהיה צורך להגדיל את צפיפות המינימום ל-5 יח"ד לדונם<sup>8</sup>. אולם, גם תכנית המתאר המחוזית מאפשרת לקבוע צפיפות נמוכה מצפיפות המינימום כאשר מדובר ביישוב שנמצא באשכול חברתי-כלכלי 1 עד 3 או כאשר גודל משק בית ממוצע גבוה מהממוצע הארצי<sup>9</sup>.

### מידת ניצול הקרקע למגורים

ניתוח תצלום אוויר משנת 2014 מלמד כי בתחום המועצה המקומית ג'דידה-מכר קיימים כ-2,600 מבני מגורים, אשר מנצלים שטח של כ-1,460 דונם (ראו מפה מס' 2). לפיכך, **מידת הניצול של הקרקע המיועדת למגורים נאמדת בכ-75%**, היקף גבוה יחסית בהשוואה ליישובים ערביים אחרים. לפי נתונים של הלמ"ס קיימים ביישוב כ-4,380 יחידות דיור<sup>10</sup>. מכאן שבכל מבנה מגורים קיימות לכאורה 1.7 יחידות דיור בממוצע, צפיפות הבנייה הממוצעת בפועל למגורים ביישוב הינה של 3.0 יח"ד לדונם, וגודל משק בית ממוצע הינו 4.5 נפשות.

אולם, ניתוח דמוגרפי מפורט ומעמיק שמתבסס בעיקר על פילוח גילאים ומספר המשפחות המקבלות קצבאות ילדים מהביטוח הלאומי מלמד כי מספר משקי הבית בתחום המועצה המקומית ג'דידה-מכר הינו כ-4,935. מכאן עולות מספר מסקנות: **מספר יחידות הדיור הממוצע בכל מבנה הינו 1.9, צפיפות הבנייה בפועל למגורים הינה כ-3.4 יח"ד לדונם, וגודל משק בית ממוצע הינו 4 נפשות.**

בנוסף לכך עולה כי נכון לשנת 2014 ישנם כ-555 משקי בית שמתגוררים בבתיים יחד עם משקי בית אחרים, ייתכן מאוד של קרובי משפחה מדרגה ראשונה כגון הורים ואחים. ייתכן שקיימת תופעה של פיצול בתים למספר דירות משנה על מנת לתת פתרון דיור לצעירים שאין ביכולתם לבנות בית לעצמם. בחינה רב-שנתית של מספר משקי הבית בהתבסס על המודל לעיל מלמדת כי המחסור ביחידות הדיור הלך והתפתח מתחילת שנות ה-2000. תחילה דובר בעשרות בודדות של יחידות דיור שהיו חסרות בשנה, אך בשנת 2010 נחצה רף של 400 יחידות חסרות ומאז עלה המחסור לכדי יותר מ-500 יחידות דיור חסרות.

משמעות הדבר הינה שאלפי צעירים מתוך תושבי ג'דידה-מכר אינם בטוחים שיש ביכולתם להקים משפחה לאור המחסור הקיים ביחידות דיור מכיוון שאין ברשות משפחותיהם קרקעות זמינות לבנייה למגורים. עיקר התושבים שאין להם היום קרקעות לבניה למגורים הם מצד אחד צאצאיהם של אותם עקורים שנקלטו בזמנו בשני הכפרים ג'דידה ואל מכר, וגם צאצאיהם של אלה שמסיבות שונות מכרו לאורך השנים קרקעות לתושבים החדשים וכעת לא נותרו בידיהם קרקעות לבני משפחתם.

<sup>8</sup> לפי סעיף 1.6 ג. שבהוראות תמ"מ/9/2.

<sup>9</sup> לפי סעיף 1.6 ד. שבהוראות תמ"מ/9/2.

<sup>10</sup> נתוני הלמ"ס אודות מספר יח"ד ברשויות המקומיות מתייחסות לסוף שנת 2013 ומחצית 2015. לצורך הדיון והתאמה לכלל הנתונים נעשתה הערכה של מספר יח"ד לסוף שנת 2014.

## תחזיות אוכלוסייה

בהסתמך על אוכלוסייה בת קרוב ל-20,000 תושבים בסוף שנת 2014 ועל סמך תחזיות לגידול קבוצות האוכלוסייה השונות במדינת ישראל לשנת 2035 שפורסמו על ידי הלמ"ס במהלך שנת 2013<sup>11</sup>, צפוי כי בשנת 2025 אוכלוסיית ג'דידה-מכר תמנה בין 24,150 ל-25,800 תושבים, וכעבור 10 שנים נוספות בשנת 2035 תמנה בין 27,600 ל-31,300 תושבים<sup>12</sup>.

## שטח דרוש לפיתוח עתידי

אם נשתמש תחזית לגידול אוכלוסייה לפי החלופה הבינונית לצורך חישוב צרכי המגורים בשנת היעד 2035, אשר נאמדת כאמור ב-31,300 תושבים, ונצא מתוך הנחה כי גודל משק בית ממוצע ילך ויקטן במשך השנים עד לאותה שנה ל-3.6 נפשות, יהיה צורך לתת מענה ל-8,700 משקי בית לערך.

בהנחה שצפיפות המגורים הממוצעת בפועל תגיע ל-4 יח"ד לדונם, ומידת הניצול של הקרקע תעלה ל-80%, יידרשו כ-2,730 דונם לצרכי מגורים. עבור הפרשות לצרכי ציבור (מבני ציבור, שטחים פתוחים ודרכים) יידרשו עוד כ-1,820 דונם ולפיכך סך השטח הדרוש למגורים וצרכי ציבור נאמד ב-4,550 דונם. בהנחה שלטובת פיתוח כלכלי של הרשות המקומית יידרש לפחות כ-15% מהשטח (כ-680 ד' נוספים), נמצא כי היקף השטח הדרוש לפיתוח מקומי הינו כ-5,230 ד'. היות ומדובר בתכנון לטווח ארוך רצוי להשתמש במקדם ביטחון של כ-15% נוספים, ולכן **סה"כ השטח הדרוש לפיתוח מקומי של המועצה המקומית ג'דידה-מכר בשנת 2035 נאמד ב-6,000 דונם.**

## מצבה הכלכלי של המועצה המקומית

המועצה המקומית ג'דידה-מכר חלשה יחסית מבחינה כלכלית, וממוקמת במקום 53 בלבד מתוך 252 רשויות מקומיות בכל המדינה, כלומר, בין 20% הרשויות החלשות ביותר במדינה. לאור זאת, וכפי שניתן ללמוד מבחינת נתונים אודות ביצוע התקציב של הרשות המקומית בשנת 2013, ג'דידה-מכר נזקקת לסיוע ממשלתי רב לצורך תפקודה השוטף, מכיוון שההכנסות העצמיות שלה מהוות 18% בלבד מהתקציב השנתי שלה<sup>13</sup>.

ניתן להשוות זאת עם הנתונים התקציביים של מספר רשויות מקומיות במרחב. ההכנסות העצמיות של העיר מעלות-תרשיחא (בה מתגוררים כ-21,100 תושבים) באותה שנה היו 40% מהתקציב, של המועצה המקומית אעבלין (המונה כ-12,300 תושבים) היו 28% מהתקציב, של המועצה המקומית אבו סנאן (כ-13,000 תושבים) היו 27% מהתקציב, של העיר שפרעם (כ-38,700 תושבים) היו 32% מהתקציב<sup>14</sup>.

<sup>11</sup> למ"ס (2013) תחזיות אוכלוסיית ישראל עד שנת 2035. התחזיות בוחנות את מגמות הגידול של הקבוצות השונות באוכלוסייה במדינת ישראל, תוך התייחסות פרטנית לאוכלוסייה יהודית ואוכלוסייה ערבית לפי שלוש חלופות: נמוכה, בינונית וגבוהה.

<sup>12</sup> התחזיות הינן על פי החלופות הנמוכה והבינונית לגידול האוכלוסייה.

<sup>13</sup> מתוך הדף הרשויות המקומיות בישראל 2013, באתר הלמ"ס.

<sup>14</sup> שם.

## התכנית המוצעת - תמ"א/44

### התכנון המוצע

תכנית המתאר הארצית מס' 44 מציעה להקים "נדבך עירוני חדש עבור האוכלוסייה הלא יהודית בצפון הארץ" בגבעות טנטור. למעשה, וכפי שעולה ממסמכי התכנית, מדובר בעיר חדשה עם קיבולת אוכלוסייה של כ-40,000 נפש שיתגוררו ב-8,000 יחידות דיור שאמורות לקום על שטח של כ-2,700 דונם של אדמות בבעלות מדינה מדרום ובצמוד למועצה המקומית ג'דידה מכר<sup>15</sup>.

מטרת התכנית הינה לייצר חלופת דיור עירונית עבור אוכלוסייה מהמעמד הבינוני והגבוה, בעיקר זוגות צעירים ומשפרי דיור בקרב האוכלוסייה הערבית. הנחת המוצא של עורכי התכנית הינה כי אוכלוסיות אלו מעדיפות לרוב לגור במבני דירות בסביבה עירונית במקום בבית צמוד קרקע, ובנייה רוויה שכזאת עשויה להוות פתרון למצוקה הקיימת בשוק הדיור בישובים הערביים עקב מחסור בקרקעות פרטיות זמינות לבנייה<sup>16</sup>.

בהיבט התכנוני יש לציין כי התכנון המוצע לוקה בחסר בכך שאינו מתחשב במצב הקיים לפיו ישנו יישוב בו מתגוררים היום קרוב ל-20,000 תושבים. אפשר להגיד שהתכנית נערכה תוך "הפניית עורף" אל היישוב הקיים, מבלי לייצר קשרים משמעותיים עמו, ובלי לבחון דרכי התחברות שיהיה בכוחם לייצר סביבה עירונית רציפה, כוללת ומשותפת.

כך למשל, שטחים בהיקף של כ-425 דונם בשלושה מתחמים שונים נותרו ללא תכנון בטווח בין שני היישובים והם עשויים להישאר שוממים במשך שנים רבות תוך פגיעה באפשרויות לפיתוח מקומי של כל אחד מן היישובים ובאיכות החיים של כלל התושבים. בנוסף, אזור התעסוקה המוצע עבור היישוב החדש ממוקם בצדו המזרחי בנגישות נמוכה, מנותק מאזור התעסוקה המוצע מצפון לו, כאשר דווקא בצד הדרום-מערבי של ג'דידה-מכר ישנו אזור תעסוקה בשלבי פיתוח.

שילוב של כל שטחי התעסוקה יכול רק לסייע לפיתוחם המהיר תוך ניצול יתרונות לגודל והישענות על נגישות תחבורתית גבוהה יותר מכיוון מערב. אין ספק כי העדר ההתייחסות אל המועצה המקומית ג'דידה-מכר הסמוכה כגורם משמעותי בהליכי התכנון והפיתוח של כל המרחב פוגע באיכות של התכנון המוצע<sup>17</sup>.

### הליך קידום התכנית

הליך התכנון של היישוב טנטור בא בעקבות החלטת ממשלה מס' 3810 מחודש יולי 2008, בה נאמר כי הממשלה החליטה להקים צוות בין-משרדי שיבחן את האפשרות להקים עיר חדשה עבור האוכלוסייה הערבית, והנחתה את הצוות להתייעץ לשם כך עם המועצה הארצית לתכנון ולבנייה<sup>18</sup>. בחודש פברואר

<sup>15</sup> מתוך הוראות תכנית תמ"א/44 המוצעת.

<sup>16</sup> מתוך פרוטוקול הדיון של הולנת"ע מתאריך 31/05/2011.

<sup>17</sup> חלק מהערות אלה עלו במהלך הדיון שקיימה המועצה הארצית בנושא בתאריך 04/11/2014.

<sup>18</sup> מתוך [החלטת ממשלה מס' 3810](#) מתאריך 20/07/2008, [החלטת ממשלה מס' 3929](#) מתאריך 14/08/2008, ערכה תיקון טכני בהחלטה המקורית.

2009 החליטה המועצה הארצית לקדם את היוזמה באמצעות תכנית מתאר ארצית עם הוראות מפורטות, היא תמ"א/44<sup>19</sup>. עוד קבעה המועצה הארצית שהיישוב החדש שיישא אופי עירוני מובהק ושיאופיין בבנייה רוויה בהיקף ניכר, יהיה פתוח לכל "בני המיעוטים" בצפון הארץ.

בדיון שנערך בולנת"ע בחודש מאי 2011 נבחרה חלופה תכנונית, אך לא הוחלט על אופן המשך ההליך התכנוני. רק בחודש נובמבר 2014 החליטה המועצה הארצית להעביר את התכנית להתייחסות של הוועדות המחוזיות. לאור ההערות שהושמעו במהלך הדיון קבעה המועצה שאין היא רואה לנכון להכריע באותו שלב בשאלת השיוך המוניציפאלי של התכנית המוצעת<sup>20</sup>.

מאחר ומדובר בתכנית מתאר ארצית, אחרי אישורה על ידי הממשלה יהיה צורך בהכנתן ואישורן של תכניות מפורטות לצורך מתן היתרי בנייה לעבודות פיתוח והקמתן של יחידות הדיוור ומבני הציבור הנדרשים בתחום התכנית.

### אדמות טנטור

בפרוטוקול הדיון של הולנת"ע מתאריך 31/05/2011 צויין כי כ-2,020 דונם מהשטח המיועד ליישוב טנטור הם "אדמות מדינה", אשר מתוכן כ-920 דונם (כ-34% מכלל שטח התכנית) הופקעו לצורכי ציבור מבעליהם המקוריים, כולם תושבים ערבים מהאזור, בשנת 1976. ההפקעה היתה חלק ממהלך הפקעות רחב שנעשה באותה שנה בהתאם להוראות "פקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943" אשר מאפשרת לעשות שימוש בקרקע לכל מטרה ששר האוצר יימצא לנכון לטובת צרכי ציבור עבור כלל אזרחי המדינה.

מרביתם של הבעלים המקוריים של אדמות טנטור הם תושבי הכפרים ג'דייה ואל-מכר. חלקם ניהלו מאבק משפטי נגד הפקעת קרקעותיהם, ללא הואיל. היום, 40 שנה לאחר ההפקעה, תושבי ג'דייה-מכר רואים בקרקעות אלה את הפתרון למצוקת המגורים ממנה הם סובלים, וממנה עלולים לסבול ילדיהם. לכן, הם אינם מתנגדים לעצם הפיתוח המוצע בגבעות טנטור, אלא דורשים שהפיתוח המוצע יהיה מיועד לטובת תושבי המועצה המקומית ג'דייה-מכר בראש ובראשונה.

### השפעה הצפויה על המועצה המקומית ג'דייה-מכר

הקמתם של יישובים חדשים פוגעת בהתפתחותם של יישובים קיימים בסביבתם, ובמיוחד ביישובים הוותיקים החלשים. בעיקר, לאור העובדה שהעדר מוקדי משיכה מקומיים גורמת בכלל לעזיבה של האוכלוסייה היותר חזקה, והמשיכה המובנת של האוכלוסייה החזקה אל הישוב החדש, מחלישים עוד יותר את הרשויות החלשות ממילא. קיים ספק לכך שהקצאת המשאבים לטובת הקמתו של ישוב חדש על גבעות טנטור תבוא במקביל להזרמת המשאבים הנחוצים לקידומה ופיתוחה הראוי של המועצה המקומית ג'דייה-מכר במטרה למנוע פגיעה נוספת במעמדה החברתי של האוכלוסייה שלה.

<sup>19</sup> מתוך החלטת המועצה הארצית מתאריך 03/02/2009.

<sup>20</sup> מתוך החלטת המועצה הארצית מתאריך 04/11/2014.

במקרה הנוכחי, האוכלוסייה הצעירה של ג'דיידה-מכר עלולה לעזוב את היישוב לטובת היישוב החדש כתגובה להעדר פתרונות דיור מצד אחד וכביטוי לאכזבתה מהעדר השקעות ממשלתיות ביישוב הוותיק מצד שני. היישוב החדש מציע פתרונות דיור מגוונים, תשתיות חדשות ברמה גבוהה ושירותי ציבור איכותיים, אשר מבטיחים איכות חיים שאינה קיימת בתחום המועצה ג'דיידה-מכר, והם הגורמים שיכולים להביא לתהליך של עזיבה מוגברת של האוכלוסייה הצעירה. בהעדר השקעות של אוכלוסייה צעירה ביישוב הוותיק יימשך תהליך ההיחלשות שלו, עם כל ההשלכות השליליות שבכך מבחינה חברתית וכלכלית.

הקמתו של יישוב חדש בסמוך למועצה המקומית ג'דיידה-מכר תוך הפניית עורף אליה על מנת להבדיל ולמתג את היישוב החדש מהסביבה שלו<sup>21</sup>, לא רק תעמיק את פערים הקיימים היום בין ג'דיידה-מכר ליישובים ותיקים אחרים, אלא גם עשוי להביא לקיטוב בין האוכלוסיות של שניהם.

הסמיכות של הבינוי האיכותי המוצע ביישוב החדש מעלה חשש לכך שהוא יהפוך לאבן שואבת עבור האוכלוסייה הצעירה שהיום אינה מוצאת פתרונות מגורים ראויים בתחומה של ג'דיידה-מכר. מצד שני, תושבי ג'דיידה-מכר שימשיכו להתגרר ביישוב הוותיק יסבלו מעבודות הפיתוח והבנייה הצפויות להימשך שנים רבות בסמוך לבתיהם ומקשיי הנגישות שייגרמו להם. בנוסף, מכיוון שהשטח המוצע לבנייה הינו שטח גלילי, אגרות הפיתוח והמיסים הצפויים מהבנייה החדשה יתועלו לקופת המדינה, כאשר מנגד המועצה המקומית ג'דיידה-מכר זקוקה להם כדי לפתח את התשתיות שלה ולהביא לשיפור המאזן תקציבי שלה.

<sup>21</sup> מתוך החלטת המועצה הארצית מתאריך 04/11/2014.

## בקשתם של תושבי ג'דיידה-מכר

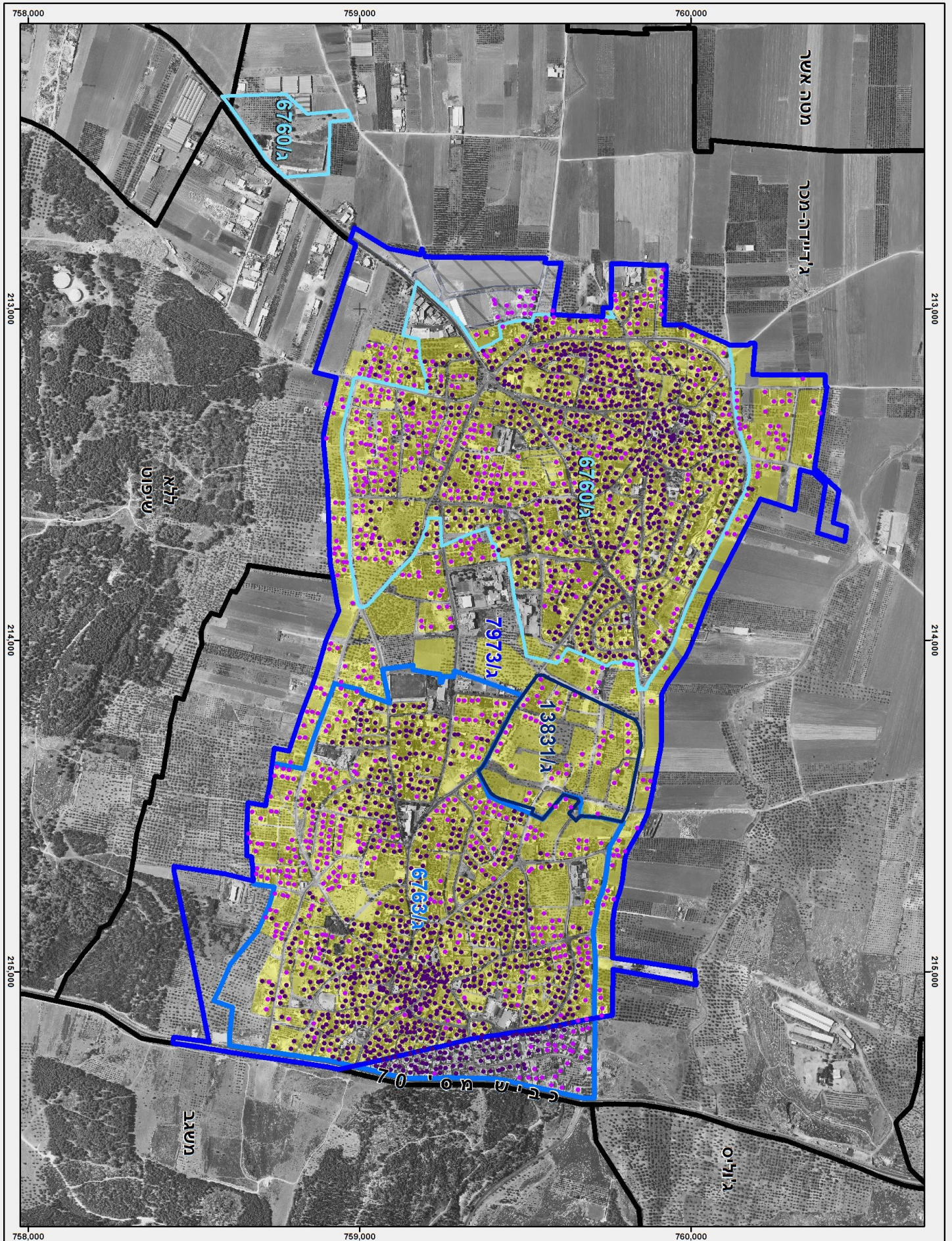
כפי שנאמר לעיל, תכנון ארוך טווח של היישוב ג'דיידה-מכר דורש שטח כולל בסדר גודל של כ-6,000 דונם. שטח תכנית המתאר המקומית הנוכחית, ג/7973, הינו כ-2,900 דונם. שטח התכנית המוצעת, תמ"א/44 הינו כ-2,700 דונם, ואילו בין שתי התכניות נותרו מספר מתחמים ביעוד חקלאי לא מתוכננים בהיקף של כ-420 דונם. **בסך הכל שטח כולל של כ-6,000 דונם.**

במילים אחרות, מדובר באותו שטח בהיקף כולל של כ-6,000 דונם אשר יכול לשמש לטובתה של ג'דיידה-מכר תוך הבאתה לתהליך של פיתוח מואץ בתחום התשתיות ההנדסיות, הקמת מבני ציבור חסרים, ואף הפניית משאבים לתחומים חברתיים שונים, על מנת לשפר את איכות החיים של תושביה, מתן פתרונות דיור הולמים לכל הצעירים בתחומה, ויצירת תשתית כלכלית איתנה שתבטיח את חוסנה העתידי. כמו-כן, אנו סבורים שאין כל הצדקה בצפיפות הגבוהה המוצעת במסגרת תמ"א/44 (8 יח"ד לדונם) ומן הראוי לקבוע צפיפות נמוכה ממנה שמתאימה יותר לצרכים ולמאפיינים החברתיים של האוכלוסייה.

מן הראוי שמדינת ישראל תשקיע בחיזוק הישוב הקיים כדי להבטיח פתרונות מגורים הולמים וקיומם של שירותי ציבור ראויים לכלל תושבי ג'דיידה-מכר היום ובעתיד, מהם הופקעו חלק גדול מהקרקעות המוצעות היום לפיתוח עירוני.

**לאור דברים אלה, אנו מבקשים כי הפיתוח המוצע במסגרת תמ"א/44 יתוכנן כחלק בלתי נפרד של המועצה המקומית ג'דיידה-מכר. אנו דורשים כי ייערך תכנון מחודש של השטח המכונה "גבעות טנטור", אשר יכלול את כל השטחים שנותרו בטווח בין שתי התכניות על מנת לייצר מערך עירוני שלם ורציף שיוכל לתפקד כישות עירונית אחת שמתחשבת בצרכים השונים של האזורים הוותיקים והחדשים כאחד ומאזנת בין אפשרויות הפיתוח שלהם.**





# ג'דידה-מכר

## ניאול קרקע

### לבניה למגורים

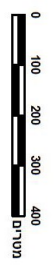
מבנים שנבנו עד שנת 2000

מבנים שנבנו בין השנים 2000-2014

- תחום שיפוט
- גבול תוכנית ג'וליס 13831
- גבול תוכנית ג'וליס 67631
- גבול תוכנית ג'וליס 67600
- גבול תוכנית ג'וליס 79731
- שטח למגורים
- שטח לתכנון בעתיד

פברואר 2016

1:15,000



במקום: תכנון רשות מקומית

מגוון: מגוון של תוכניות

Planners for Planning Rights BIRKOM