



06/09/2022

לכבוד
 עו"ד שלומי הייזלר
 יו"ר הוועדה למתחמים לדיור מועדפים ולפיתוח מוטה תחבורה ציבורית
 באמצעות דוא"ל hit-vatmail@iplan.gov.il

הנדון: התנגדות לתכנית מועדפת לדיור מס' תמ"ל/1105

"ג'דידה מכר - גבעות טנטור - רובע מגורים חדש"

שלום רב,

בהתאם לסעיף 18 לחוק לקידום הבנייה במתחמים מועדפים לדיור (הוראת שעה), התשע"ד-2014 (להלן: "חוק הותמ"ל" או "החוק"), מוגשת בזאת התנגדות לתוכנית מועדפת לדיור מס' תמ"ל/1105 "ג'דידה מכר - גבעות טנטור - רובע מגורים חדש" שבנדון (להלן: "התכנית" או "תמ"ל/1105").

המתנגדים

1. מוחמד חאג
2. מוראד ואכד
3. חאגי עלאא
4. אחסאן כיאל
5. ואכד עבדאללה
6. הואש עמר
7. עמותת בִּמְקוֹם - מתכננים למען זכויות תכנון

מתנגדים 1 עד 6 מהווים את הנהגתה של "טנטורנא", קבוצת תושבים במועצה המקומית ג'דידה-מכר (להלן "המועצה") אשר תארגנו כדי להביע עמדה ציבורית עקרונית כלפי התוכנית מתוך דאגה עמוקה על עתידה של המועצה בכלל, וציבור תושביה בפרט, אם התוכנית הנדונה תאושר ותיושם במתכונת המוצעת כעת. דרישתם הינה להרחיב את שטח הפיתו של היישוב באמצעות תוכנית מתאר כוללנית שתתמקד במציאת פתרונות למצוקת הדיור של האוכלוסייה הצעירה ביישוב, ופיתוח אזורי תעסוקה ומקורות הכנסה נוספים שיביאו לשגשוג כלכלי של המועצה. יצוין כי תומכי קבוצת טנטורנא חתמו על מאות התנגדויות אישיות.

מתנגדת מס' 7, עמותת בִּמְקוֹם, הוקמה בשנת 1999 על ידי קבוצה של מתכננים/ות ואדריכלים/ות, ששמו להם למטרה לחזק את הקשר בין זכויות אדם ומערכות התכנון במדינת ישראל. עמותת בִּמְקוֹם היא גוף מקצועי המקדם הליכי תכנון ומגמות תכנוניות לטובת הקהילה, אשר פועלת עם ולטובת אוכלוסיות

וקהילות הנתונות בעמדת נחיתות מקצועית, כלכלית או אזרחית. במקום פעילה ברחבי המדינה ומייצגת בעמדתה אינטרס ציבורי למען שוויון בתחומי התכנון והפיתוח המקומי, הקצאת משאבים הוגנת ושקיפות בהליכי התכנון. העמותה מוכרת כגוף מקצועי ציבורי הרשאי להגיש התנגדויות לפי סעיף 100(3) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965. עיקר מימונה של העמותה הינו מישויות מדיניות זרות.

התוכנית המוצעת

תמ"ל/1105 מתייחסת לשטח המוכר בשם "גבעות טנטור" מדרום לכפרים ג'דידה ואל-מכר, בשטח כולל של כ-6,675 ד'. מטרתה של התוכנית הן ליצור מסגרת תכנונית כוללת, קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתרי בניה עבור הקמתן של 8,514 יחידות דיור ובנוסף להן 300 יחידות דיור מוגן¹, סך של 8,814 יח"ד בשטח של כ-876 ד' המיועדים נטו למגורים או לשימושים מעורבים הכוללים מגורים² כך שהצפיפות הממוצעת תהיה מעל 10 יח"ד לדונם. עוד מציעה התוכנית להסדיר אזור תעסוקה ומסחר קיים ולקבוע שטחים חדשים בהיקף כולל של כ-150,000 מ"ר בנוי, וגם שטחים לתעשייה קלה ומלאכה בהיקף כולל של כ-180,000 מ"ר בנוי. הוראות התוכנית כוללות גם הנחיות לפיתוח המרחב הציבורי לטובת מוסדות ומבני ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, דרכים, מערכות, מתקנים וקווי תשתית שונים, כולל העתקה של קווי מתח עליון. עוד קובעת התוכנית הוראות לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים. כל זה תוך יצירת מערכת תכנונית שתשלב בין הישוב הוותיק לאזורי הפיתוח החדשים.

התוכנית הוגשה באופן רשמי למוסדות התכנון במהלך שנת 2021. בתאריך 06/10/2021 התקבלה החלטה להפקיד אותה לעיון הציבור והגשת התנגדויות. הפרסום האחרון בעיתונות בדבר הפקדתה היה בתאריך 08/07/2022. לפי דף התוכנית באתר תכנון זמין, המועד האחרון להגשת התנגדויות הינו 07/09/2022.

התוכנית הנדונה נערכה בעקבות החלטתה של מליאת הוותמ"ל מתאריך 13/11/2019 לדחות שתי תוכניות קודמות: תמ"ל/1058, תמ"ל/1059 (להלן "שתי התוכניות הקודמות") שקודמו על אותו אזור. החלטה זאת באה בעקבות ההתנגדויות הרבות שהוגשו נגדן וההסכמות שגובשו במהלך הדיון בהן בין יזמי התוכניות (משרד הבינוי והשיכון ורשות מקרקעי ישראל) לבין נציגי המועצה המקומית ג'דידה-מכר. לצד הסכמות אלה, אשר מפורטות בהרחבה בדו"ח החקירה של ההתנגדויות, יש לציין שתי עובדות מהותיות אשר נוגעות להליך התכנון הנוכחי.

העובדה הראשונה: במועד שנקבע לשימוע של כ-670 התנגדויות³ שהוגשו לשתי התוכניות הקודמות מקרב תושבי המועצה ו/או בעלי עניין אחרים, החליטה החוקרת⁴ לשימוע רק טענות עקרוניות בשם המועצה המקומית ומספר עורכי דין שייצגו בעלי קרקע פרטית בתחום התוכנית. אמנם, החוקרת ציינה במהלך השימוע שלמדה את כל ההתנגדויות והיא בקיעה בכל הטענות שעלו בהן, ולאחר מכן גם קיימה סיור בשטח התוכנית בו השתתפו מספר מתנגדים; אך למרות זאת, לא ניתנה הזדמנות לכלל המתנגדים

¹ לפי סיכום הנתונים בסעיף 5 בהוראות התוכנית המופקדת.

² שם.

³ לפי דו"ח ביניים בחקירת ההתנגדויות לתוכניות תמ"ל/1058, תמ"ל/1059 מחדש נובמבר 2019 (ע' 3), הוגשו 323 התנגדויות, כאשר אחת מהן הייתה התנגדות סטטוסיל שנמסרה על ידי כ-150 מתנגדים שונים. פרט להתנגדותה של המועצה המקומית ומספר התנגדויות של גופים רשמיים כגון הוועדה מרחבית גליל מרכזי, לשכת התכנון המחוזית צפון, קק"ל ועוד, הוגשה גם התנגדות בה הייתה שותפה עמותת במקום יחד עם 199 מתנגדים נוספים. השימוע התקיים בחודש אוגוסט 2019.

⁴ עו"ד תלמה דוכן.

להשמיע את טענותיהם בפניה. בחודש נובמבר 2019 החוקרת פרסמה את המלצותיה, אשר מבוססות על הסכמות בין המועצה לזמי התוכניות. התנגדותם של עמותת **במקום** ומרכז **עדאלה** שהוגשה בשם 199 מתנגדים פרטיים לא הושמעה באופן מסודר בפני החוקרת.

העובדה השנייה: למרות ההסכמות בין המועצה המקומית לזמי התוכנית, בדיון בפני ועדת ההתנגדויות שליד הוותמ"ל בתאריך 13/11/2019, בו הוחלט לאמץ את המלצות החוקרת ולהמליץ על דחיית שתי התוכניות הקודמות, נרשמה את עמדתה של המועצה לפיה למרות ההסכמות המפורטות בדו"ח החקירה, היא מבקשת בין היתר לצמצם עוד יותר את המספר הכולל של יחידות הדיור בתחום התוכנית החדשה.

ההתנגדות להלן מהווה גם המשך לטענות שלא זכו להישמע בזמנו בפני החוקרת ולא קיבלו ביטוי בהסכמות בין המועצה לזמי שתי התוכניות הקודמות.

הרקע לתכנון באזור

חשוב לציין כי התוכנית המופקדת לא נוצרה בחלל ריק, היות וקדמו לה מספר ניסיונות לתכנון השטח הנדון שהתחילו לפני כ-20 שנה לפחות כמפורט להלן, בשטחים שהמדינה הפקיעה במחצית שנות ה-70 של המאה הקודמת מבעליהם המקוריים, תושבי הכפרים ג'דידה ואל מכר. הפקעות אלה, בהיקף של כ-1,000 דונם, בוצעו בהתאם להוראות "פקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור)", 1943 אשר מאפשרת לעשות שימוש בקרקע לכל מטרה ששר האוצר ימצא לנכון לטובת צרכי ציבור עבור כלל אזרחי המדינה. ככל הנראה, בעת ביצוע ההפקעות לא הייתה תוכנית סדורה אודות אופן הניצול הצפוי של השטח.

בעקבות כך, ובמקביל למאבק המשפטי ארוך השנים שניהלו בעלי הקרקעות נגד הליך ההפקעה, קמה מחאה ציבורית רחבה בקרב האוכלוסייה הערבית בכלל ותושבי הכפרים ג'דידה ואל מכר בפרט. המדינה מצידה לא גיבשה תוכנית פעולה עבור אותן אדמות עד לתחילת המאה הנוכחית, וגם מאז לא מצליחה לקדם אותן בצורה עקבית ועניינית. מבלי להרחיב יתר על המידה בנושא, נזכיר להלן את התוכניות שקודמו בשטח הנדון.

תוכניות מתאר מקומית מס' ג/14056, ג/16060 הוגשו כבר בשנים 2003 ו-2006 בהתאמה במטרה להקים שכונות מגורים חדשות בשטח של כ-3,300 ד' והיקף בניוי של כ-4,800 יח"ד כהרחבה של המועצה. הליכים אלה החלו מיד לאחר שבשנת 2001 אושרה תוכנית המתאר המקומית הראשונה של המועצה, ג/7973, בשטח כולל של כ-2,900 דונם. תוכנית ג/14056 כלל לא עברה תנאי סף ולכן הוגשה גרסה חדשה כעבור שלוש שנים. קידום תוכנית ג/16060 חייב להכין במקביל תיקון לתוכנית המתאר המחוזית תמ"מ/9/2. למרות מספר דיונים שהתקיימו בעניין בוועדה המחוזית צפון בשנים 2006 עד 2008, ההליך נעצר לאור הכוונה לקדם הליכי פיתוח גדולים יותר באמצעות תוכנית מתאר ארצית⁵.

תמ"א/44 "תוכנית מתאר ארצית לנדבך עירוני חדש לאוכלוסייה הלא יהודית בצפון הארץ" הוכנה בעקבות החלטת ממשלה מס' 3810 מחודש יולי 2008, והציעה לייעד שטח של כ-2,700 ד' להקמת יישוב חדש ובו מעל 8,000 יח"ד. התוכנית נדונה בפני המועצה הארצית לתכנון ובנייה ובפני הוולנט"ע חמישה פעמים בין 2009 ל-2014 עד שהוחלט להעבירה להערות הוועדות המחוזיות. רק בתחילת 2016 התקיים דיון בתוכנית בפני הוועדה המחוזית צפון, אשר המליצה לקדם אותה רק בתנאי שתוכן במקביל תוכנית מתאר כוללנית לעבור המועצה המקומית ג'דידה-מכר. בסופו של דבר, תמ"א/44 נזנחה בשנת 2017 מבלי

⁵ כל הנתונים אודות תוכניות ג/7973, ג/14056, ג/16060 מתוך אתר [תכנון זמין](#).

שהתקבלה שום החלטה רשמית בעניינה בגלל היוזמה לקדם את שתי התוכניות תמ"ל/1058, תמ"ל/1059.

תמ"ל/1058, תמ"ל/1059 קודמו החל משנת 2018 כשתי תוכניות נפרדות כביכול למרות שדובר היה במתחם בינוי אחד, רציף ושלים. בסך הכול הן הציגו לבנות מעל 15,000 יח"ד בשטח כולל של כ-5,410 ד', מתוכם כ-1,140 ד' היו מיועדים למגורים או למגורים ושימושים נוספים בצפיפות ממוצעת של מעל 13 יח"ד לדונם, כאשר הצפיפות המרבית היתה צפויה להגיע ליותר מ-25 יח"ד לדונם⁶. לעומת הליכי התכנון המוקדמים שנזנחו ללא סיבה רשמית או לא קודמו בגלל שהוחלט על יוזמה חדשה, שתי תוכניות אלה הגיעו כאמור עד לשלב של שמיעת ההתנגדויות בפני חוקרת. בעקבות המלצותיה, מליאת הוותמ"ל החליטה לבטל אותן על מנת לקדם תוכנית חלופית מצומצמת יותר בהיקפה.

תוכנית מתאר מקומית כוללנית עבור המועצה המקומית ג'דידה-מכר אמורה לענות על המלצותיה של הוועדה המחוזית צפון בעניין תמ"א/44 משנת 2016. למעשה, תוכנית זאת אימצה תחילה את אופי הבינוי והיקף הבנייה באזור של גבעות טנטור לפי תמ"ל/1058 ו-תמ"ל/1059, והציעה גם שטחי פיתוח למגורים נוספים מצפון ומערב היישוב כך שהאוכלוסייה שלו תגיע לסדר גודל של 90,000 עד 100,000 תושבים בשנת היעד 2040. עוד מציעה התוכנית שטח תעסוקה אזורי מצפון-מזרח שנשען מבחינה תחבורתית על כביש 70, בקרבה לאזור תעסוקה ומסחר של ג'וליס⁷. קידום התוכנית הכוללנית נעצר בשנת 2019 לאור ההתנגדויות שעלו בעקבות שתי התוכניות הקודמות וחודש רק בתחילת 2022. ככל הידוע, תוכנית המתאר הכוללנית מאמצת כעת את העקרונות של תמ"ל/1105 עבור אזור גבעות טנטור.

הנימוקים להתנגדות

1. סתירה להחלטת הוותמ"ל בעניין תמ"ל/1058, תמ"ל/1059

בעת דחייתן של שתי התוכניות הקודמות נקבע כי התוכנית החדשה שתוכן במקומן תענה על סדרה של עקרונות, אשר מפורטות בדו"ח החוקרת⁸. אמנם מרבית ההסכמות מקבלות ביטוי בתוכנית המופקדת כעת, אך עדיין נותרו מספר מרכיבים משמעותיים שלא מקבלים מענה בתוכנית הנוכחית, או שהתוכנית המוצעת אף סותרת אותם, כפי שמפורט להלן.

א. היקף בינוי של כ-8,000 יח"ד

למרות הסיכום שהיה בסיס להכנת התוכנית הנוכחית, ולמרות הנאמר בעת הצגת התוכנית בדיונים השונים, כמו למשל דבריו של יועץ המועצה במהלך "השולחן העגול" אשר חזר על עמדתה שיש להקטין את המספר הכולל של יחידות דיור בתחום התוכנית⁹, ואף למרות הנאמר בחו"ד של מתכנת הוותמ"ל לפיה התוכנית כוללת 8,116 יח"ד¹⁰, התוכנית המופקדת מציעה היקף בינוי כולל של 8,814 יח"ד מסוגים שונים. מדובר ביותר מ-10% מהיקף הבינוי שסוכם בעת דחייתן של שתי התוכניות הקודמות מבלי שנמצא לכך הסבר המניח את הדעת.

⁶ לפי נתונים בהוראות שתי התוכניות הקודמות בגרסתן המופקדת.

⁷ הנתונים מתוך מצגת שהוכנה על ידי היזם (משרד הבינוי והשיכון) בשיתוף המועצה בחודש מרץ 2019.

⁸ ראו דו"ח ביניים בחקירת ההתנגדויות לתוכניות תמ"ל/1058, תמ"ל/1059 מחודש נובמבר 2019 (ע' 6-8).

⁹ ראו סיכום פגישת "שולחן עגול" מתאריך 02/05/2021 (ע' 3).

¹⁰ ראו "חוות דעת של מתכנתת הוועדה למתחמים מועדפים לדיור" מתאריך 01/09/2021 (ע' 2).

מדובר בשינוי משמעותי מבחינת סדר גודל של יחידות דיור וכמות האוכלוסייה הצפויה להתגורר במקום, שהמועצה תהיה חייבת לספק לה שירותים מוניציפליים, והוא מנוגד לבקשה המפורשת של הרשות המקומית במספר הזדמנויות.

ב. הורדת צפיפות הבנייה למגורים

חוות הדעת של מתכנתת הותמ"ל קובעת כי צפיפות הבנייה בתחום התוכנית הינה בין 5 ל-14 יח"ד לדונם¹¹. גם לפי דברי ההסבר של התוכנית, צפיפות הבנייה המרבית בתחומה הינה כ-14 יח"ד לדונם. אולם, למרות אמירות אלה, עיון בסעיף 5 בהוראות התוכנית "טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע", מגלה כי הצפיפות הממוצעת באזור מגורים ב' הינה אמנם 6.2 יח"ד לדונם, אך ישנם תאי שטח עם צפיפות של 15 יח"ד לדונם, ואילו באזור מגורים ג' הצפיפות הממוצעת הינה 17.5 יח"ד לדונם עם מספר לא מבוטל של תאי שטח בהם ישנה צפיפות של 18 עד 21 יח"ד לדונם.

אין זה ברור באיזה אופן הנתונים שהוצגו כבסיס לתוכנית ואף מובאים בדברי ההסבר של התוכנית מתיישבים עם הוראות הבינוי שעל פי סעיף 5 בהוראות המחייבות של התוכנית. מדובר לא רק בסתירה להסכמות שהיו בסיס לביטול שתי התוכניות הקודמות וקידומה של התוכנית הנוכחית, אלא בהטעיה וחוסר שקיפות.

ג. תכנון הרחוב הראשי בכיוון מזרח-מערב כך שיאפשר חיבור עתידי לתחנת הרכבת עכו מזרח

התוואי המעודכן של הרחוב הראשי בכיוון מזרח-מערב לא מייצר אפשרות לחיבור עתידי רציף וישיר עם תחנת הרכבת עכו מזרח. יתרה מכך, ספק אם ניתן יהיה לייצר חיבור ישיר מסוג זה לאור התכנון של המחלף בין כביש 6 לכביש 85 לפי תוכנית תמ"א/31/א/8 ומיקומו המוצע של אזור המיועד לשטחים פתוחים ומוסדות ציבור בחלקה המערבית של התוכנית (תא שטח 163).

עיון בנספחי הדרכים והתנועה השונים של התוכנית¹² לעומת התכנון המוצע עבור המחלף, מציף מצד אחד את הנחיצות של חיבור ברמה מקומית מסוג זה כדי לתת מענה לא רק לתנועה אל ומתחנת הרכבת, אלא גם אל אזור התעסוקה המערבי, לאור ביטול הכניסה הקיימת אליו מכיוון מערב. לפי מערך הדרכים המוצע, עיקר התנועה אל ומחוץ ליישוב עבור כלל תושבי המועצה יתמקד מכיוון דרום דרך הרחוב הראשי המתוכנן להתחבר לכביש 85 ומכיוון מזרח באמצעות חיבור הרחוב הראשי לכביש 70, בניגוד לעקרון לעיל.

ד. פיצול כל אחת מהתוכניות הקודמות למספר מתחמים לאיחוד וחלוקה

גם עקרון זה לא נשמר במסגרת התוכנית המופקדת. בסך הכול מוצעים 3 מתחמים לאיחוד וחלוקה, במקום שעל פי פרשנות פשוטה היינו צריכים לראות בתוכנית המופקדת בין 4 ל-6 מתחמים לאיחוד וחלוקה, לכל הפחות. לא רק זה, מתחם 1 לאיחוד וחלוקה משתרע על שטח גדול במיוחד שנחלק קודם לכן בין שתי התוכניות. אין ספק שחוסר ההתייחסות להמלצה זאת גררה לטענות הרבות שעולות בכל הקשור לטבלאות האיזון בתוכנית המופקדת.

כפי שמפורט בהמשך, מוצע להגדיר מספר מתחמים לאיחוד וחלוקה קטנים בהיקפם במטרה לצמצם את החיכוכים הרבים שנוצרו בין בעלי הקרקע, ומצד שני לאפשר לקבל מגרשי תמורה שהם באותו שטח של החלקות המקוריות או קרובים אליהן ככל האפשר.

¹¹ שם, שם.

¹² ראו נספח תנועה, תוכנית והיררכית כבישים, נספח תחבורה ציבורית.

2. חוסר תכנון כולל של המועצה

בשנת 2016 הוועדה המחוזית צפון המליצה לקדם את תמ"א/44 רק במקביל להכנתה של תוכנית המתאר מקומית כוללנית עבור המועצה המקומית ג'דידה-מכר שתשמש תשתית תכנונית מוסכמת לקביעת היקף הפיתוח הראוי באזור של גבעות טנטור ובשטחי פיתוח נוספים¹³. אמנם המלצות אלה לא נדונו בפני המועצה הארצית בזמנו, אך הן ממשיכות להיות תקפות ורלוונטיות לאור הליכי התכנון של השנים האחרונות.

הכנתה של תוכנית המתאר הכוללנית החלה לקראת סוף שנת 2017, אך כאמור נעצר במהלך 2019 ורק השנה חודשה עבודתו של צוות התכנון. עדיין, התוכנית הכוללנית מתבססת על העקרון של אימוץ תמ"ל/1105 כעובדה מוגמרת בלי יכולת להשפיע עליה, בניגוד לכלל הגיון של ההליך התכנוני תקין.

שכן, במקום שראשית כל תגובש ותקודם תכנית מתאר כוללנית אשר מגדירה את חזונה של המועצה ואת הצרכים של תושביה, ותקבע בהתאם לכך את כיווני הפיתוח והשלביות הראויים להם, התוכנית הנוכחית, כמו שתי תוכניות הקודמות, מייצרת תהליך הפוך בו התוכנית הכוללנית מהווה רק מסגרת שמאמצת לתוכה הליכי תכנון מפורטים שמכתיבים את הפיתוח ואת החזון של היישוב, מבלי שניתן לבחון את התאמתם לצרכים של כלל היישוב ותושביו.

חשיבותה של תוכנית מתאר מקומית כוללנית אינה מוטלת בספק, היות ובאמצעותה ניתן לברר היבטים בסיסיים הנוגעים למידת התאמתה החברתית והכלכלית של תכנית בסדר גודל כמו התוכנית המוצעת עבור האוכלוסייה הנוכחית ביישוב, או אוכלוסיית היעד של התוכנית עצמה. תוכנית מתאר כוללנית הייתה גם יכולה לאפשר לבחון את השלכותיה של התוכנית המוצעת על היישוב ועל היישובים השכנים. כמו כן, לא התאפשרה לבחון בעזרתה את מידת ההיתכנות והקיימות של התוכנית המופקדת עצמה. בחינה זו נדרשת במיוחד לאור העובדה כי תמ"ל/1105 מציעה היקף בינוי גדול במיוחד של יותר מ-160% ממספר יחידות הדיור הקיימות כיום בתחום המועצה.

התהליך הראוי והנכון הינו לגבש תחילה תכנית מתאר כוללנית אשר תגדיר את חזונה של המועצה ואת צורכי תושביה ותקבע בהתאם לכך את כיווני הפיתוח והשלביות הראויים להם, ורק לאחר מכן להכין תוכניות מפורטות שמביאות את אותו חזון לידי ביטוי מעשי בשטח.

הדברים עלו באופן ברור במהלך דיון הוועדה הגאוגרפית גליל מערבי בחודש יולי 2018 בבקשתה של המועצה להרחבת תחום השיפוט שלה ולכלול בו את גבעות טנטור. שם הבהירה נציגת צוות התכנון של תוכנית המתאר הכוללנית כי הצוות קיבל מספר הנחיות כנקודת מוצא לעבודתו אשר כבלו את ידיהם, כמו למשל להתייחס לתוכניות הותמ"ל כנתון¹⁴. אמנם דברים אלה נאמרו כאשר על הפרק עמדו שתי התוכניות הקודמות, אך הם תקפים גם לגבי התוכנית הנוכחית.

לכן אנו סבורים שיש לעצור את התהליך הנוכחי עד להכנתה של תוכנית מתאר כוללנית שתקבע את היקף הפיתוח הכולל של ג'דידה-מכר, או לכל הפחות עד לגיבוש עקרונות מוסכמים לפיתוח ארוך טווח של המועצה. רק לאחר מכן ניתן יהיה לתכנן את האזור של גבעות טנטור.

¹³ ראו החלטת הוועדה מתוך תמליל הדיון של הוועדה המחוזית צפון מתאריך 07/03/2016 (ע' 50).
¹⁴ ראו פרוטוקול הדיון של הוועדה הגאוגרפית גליל מערבי מתאריך 12/07/2018, עמ' 65.

3. היקף הבינוי המוצע

בחינת צרכי המועצה העתידיים בתחום הדיור, ומכאן מה היקף הבינוי הראוי בתחומה, מחייבת לערוך תחילה תחזית אוכלוסייה בהתאם למגמות הדמוגרפיות הקיימות בה, על סמך העקרונות לחישוב תחזיות לגידול האוכלוסייה במדינת ישראל של הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה (להלן: "הלמ"ס").

לוח 1 להלן מציג את קצב גידול האוכלוסייה של המועצה לצד קצב הבנייה למגורים לאורך השנים. כפי שנאמר בנספח חברתי כלכלי של התוכנית, קצב גידול האוכלוסייה במועצה נמוך יחסית¹⁵ ואף מאופיין על ידי הגירה שלילית. נתון עקרוני נוסף לצורך חישוב אוכלוסיית היעד בתחום התוכנית המוצעת, הינו גודלו של משק בית ממוצע. לפי הנתונים שבלוח 1, גם משק הבית הולך וקטן לאורך השנים ובשנת 2020 עמד על 4.0 נפשות במוצע. סביר להניח שבעת מימוש התוכנית יהיה נמוך עוד יותר.

שנה	מספר תושבים	קצב גידול האוכלוסייה [%]		מספר יח"ד	גודל משק בית ממוצע
		שנת	ממוצע חמש שנות		
1999	14,900				
2000	15,200	2.01%			
2001	15,700	3.29%		3,497	4.5
2002	16,300	3.82%		3,590	4.5
2003	16,900	3.68%		3,590	4.7
2004	17,200	1.78%	1.71%	3,805	4.5
2005	17,433	1.35%		3,837	4.5
2006	17,697	1.51%		3,856	4.6
2007	17,879	1.03%		3,890	4.6
2008	18,003	0.69%		3,934	4.6
2009	18,239	1.31%	1.24%	4,047	4.5
2010	18,574	1.84%		4,098	4.5
2011	18,988	2.23%		4,147	4.6
2012	19,623	3.34%		4,256	4.6
2013	19,552	-0.36%		4,249	4.6
2014	19,736	0.94%	0.65%	4,400	4.5
2015	20,078	1.73%		4,474	4.5
2016	20,257	0.89%		4,760	4.3
2017	20,600	1.69%		4,844	4.3
2018	20,920	1.55%		5,077	4.1
2019	21,163	1.16%	0.88%	5,166	4.1
2020	21,336	0.82%		5,391	4.0
2021	21,508	0.81%			

לוח 1 - נתוני אוכלוסייה ודיור

לאור נתונים אלה, תחזית סבירה לגידול האוכלוסייה שמתגוררת היום בג'דידה-מכר המוצגת בלוח 2 להלן, מלמדת כי רק בעוד 23 שנה, לקראת שנה 2045, המועצה תעבור את הרף של 30,000 תושבים. כעבור 20 שנים נוספות, לקראת שנת 2065, אוכלוסיית המועצה תמנה קרוב ל-35,000 תושבים.

היות והתוכנית המופקדת מציעה היקף בינוי של 8,814 יחידות דיור, ובהתייחס למשק בית ממוצע עתידי בן 3.9 נפשות, מדובר בפרוטנציאל אכלוס של יותר מ-34,000 תושבים, מספר דומה לתחזית לגידול האוכלוסייה של המועצה ב-40 שנים הבאות. **במילים אחרות, רק בשנת 2065 כלל אוכלוסיית המועצה תזדקק להיקף בינוי כולל של 8,814 יח"ד.** מכאן אפשר להסיק כי התוכנית אינה מיועדת לשרת אך ורק

¹⁵ ראו נספח חברתי כלכלי שצורף למסמכי התוכנית, "אוכלוסייה", ע' 2, סעיף 2.1.

את צורכיהם של תושבי שני היישובים ג'דידה ואל מכר, אלא שנועדה להציע פתרונות דיור עבור קהל יעד רחב הרבה יותר. כל זאת, בלי להביא בחשבון את הבינוי הצפוי מכוחה של תכנית המתאר הכוללנית שנמצאת בהכנה.

שנת בסיס	נתון	תחזית אוכלוסייה
2015	20,078	
2025		23,893
2035		27,716
2045		30,764
2055		33,226
2065		34,887

לוח 2 - תחזית אוכלוסייה¹⁶

כפי שנטען בעבר כלפי תמ"א/44, אשר אף היא הציעה להקים כ-8,000 יח"ד באותו אזור, מדובר בהיקף בינוי ואכלוס שלא תואם את ממדיה ויכולתה של המועצה המקומית ג'דידה-מכר. הוועדה המחוזית צפון שללה את תמ"א/44 שהוצגה בפניה בגלל חוסר התאמתה למקום ולצרכי המועצה, הצפיפות הגוהה שהציעה, והעדר הראיה הכלל יישובית שלה¹⁷. לכן לא ברור מדוע מוסדות התכנון ממשיכים לקדם היקף בינוי שהוא מעבר ליכולת הקליטה של המועצה ואינו תואם את הצרכים של תושביה.

המסקנה המתבקשת הינה כי יש לצמצם את היקף הבינוי המוצע במסגרת התוכנית ולהתאים אותו לצורכי המועצה, כפי שייבחנו במסגרת של תוכנית מתאר מקומית שתוכן ללא תכתיבים. אם נתחשב בתחזית גידול אוכלוסייה של כ-35,000 תושבים לקראת שנת 2065, ולכך נוסיף מקדם גידול כתוצאה של הגירה חיובית אל היישוב של 20% עד 25%, נקבל אוכלוסייה בסדר גודל של 42,000 עד 44,000 תושבים עבורם נדרשים בין 10,800 ל-11,280 יחידות דיור בסך הכול.

לוח 1 מראה כי בתחום המרקם הבנוי הקיים של המועצה ישנם כמעט 5,400 יחידות דיור, שהן כ-20% בלבד מפוטנציאל הבינוי המאושר על פי תוכנית המתאר התקפה ג/7973 ותוכניות מפורטות נקודתיות נוספות¹⁸. ניתן להניח שבמהלך השנים הבאות ייבנו במרקם הקיים כ-1,000 יחידות חדשות, וכי בשטח המוצע לפיתוח בצפון ומערב המועצה במסגרת תוכנית המתאר הכוללנית אפשר יהיה לבנות עוד כ-1,500 יח"ד. לפיכך, באזור גבעות טנטור מספיקות בין 3,000 ל-4,000 יח"ד בכדי לתת מענה ראוי לתושבי המועצה לתקופה של 40 שנים קדימה.

חשוב להדגיש כי חשוב זה הינו ראשוני בלבד, ושנדרש הניתוח המעמיק שנערך במסגרת תוכנית המתאר בכדי לדייק אותו ככל האפשר. יחד עם זאת, החישוב מאפשר לנו להעריך באופן זהיר, תוך איזון בין הצורך להקפיד על קצב התפתחותו של היישוב בהתאם למאפיינים החברתיים שלו מצד אחד לבין האפשרות ליצור מגמה מבוקרת של הגירה חיובית אל היישוב מצד שני, שניתן להקטין באופן משמעותי את היקף הבינוי המוצע בתוכנית הנדונה עד כדי כמחצית ממנו.

¹⁶ התחזית נערכה בהתאם להערכות של הלמ"ס "תחזית אוכלוסיית ישראל עד שנת 2065" בהתייחס לשנת 2015 כשנת בסיס, ולפי מקדמים של קצב גידול נמוך של האוכלוסייה הערבית במדינת ישראל ("תחזית נמוכה") על סמך ניתוח קצב גידול האוכלוסייה בתחום המועצה בין השנים 2000-2020 כפי שמפורט לוח 1.
¹⁷ ראו תמליל הדיון של הוועדה המחוזית צפון מתאריך 07/03/2016 (ע' 50-51).
¹⁸ מתוך מצגת "תוכנית מתאר ג'דידה-מכר - הגדרת חזון ופרוגרמה" (הכנה לוועדת היגוי I) יולי 2018, מאת צוות התכנון בראשות אדריכל אדרי צדיק אליקים (שקופית 25).

4. פגמים בפרוגרמה לצורכי ציבור

הוראות התוכנית המחייבות קובעות כי בתחומה צפויות להיבנות 8,814 יחידות הדיור. למרות זאת, הפרוגרמה לצורכי ציבור ערוכה עבור 6,800 יח"ד בלבד¹⁹, כ-23% פחות מקיבולת הבינוי המרבית למגורים. מצב זה נובע, ככל הנראה, ממידע מטעה מצד אחד ומהנחות יסוד מוטעות מצד שני.

ראשית, ייתכן שעורכי הפרוגרמה לצורכי ציבור הסתמכו על החלטתה של מליאת הותמ"ל בעניין ביטולן של שתי התוכניות הקודמות וקביעת העקרונות לתוכנית החדשה והאמירות החוזרות לפיהן התוכנית החדשה תכלול כ-8,000 יח"ד. זאת, למרות שהוראות התוכנית מציינות במפורש כי מספר יחידות הדיור יהיה גדול ב-10% מכך, דבר שמשפיע באופן ישיר על היקף השטחים לצורכי ציבור הדרושים.

שנית, עורכי הפרוגרמה הניחו כי מימוש הבנייה למגורים בקרקעות בבעלות הפרטית בתחום התוכנית יהיה כ-60% בלבד מהפוטנציאל המירבי, כלומר 1,800 יח"ד מתוך סך של כ-3,000 יח"ד שניתן לבנות על קרקע בבעלות פרטית²⁰. מדובר בהנחת יסוד שגויה מכיוון שכורכת באופן לא ענייני בין צפי המימוש ושלביות הפיתוח לאורך דורות בקרקע הפרטית אשר מאפיינים את היישובים הערבים, לבין החובה לספק מענה שלם לצורכי הציבור של התושבים העתידיים, בהתאם להיקף הבניה למגורים המוצע בתוכנית.

נציין, בכך לא מסתיימות הנחות היסוד המוטעות של הפרוגרמה לצורכי ציבור. לשם חישוב גודל האוכלוסייה בשטח התוכנית הובא בחשבון משק בית של 4.2 נפשות בממוצע ולכן אוכלוסיית היעד עבור הפרוגרמה לצורכי ציבור הינה כ-28,560 תושבים²¹ ולכן נוצר קיזוז מסוים בין הטעויות. כאמור, גודל משק בית ממוצע ביישוב נמצא בשנים האחרונות במגמה מתמדת של ירידה ואפשר להניח כי משק בית ממוצע יהיה בן 3.9 נפשות לצורך חישוב הפרוגרמה לצורכי ציבור.

לפיכך, גודל האוכלוסייה בתחום התוכנית צפוי להגיע לכ-34,375 נפשות וגודל השנתון לצורך חישוב מוסדות החינוך הנדרשים הינו 701 תלמידים (כ-2% מסך האוכלוסייה). כפי שמפורט בתחשיב עקרוני לשטחי ציבור בלוח 3 להלן, השטח הכולל הדרוש עבור מבנים ומוסדות ציבור הינו כ-260 ד' ועוד כ-344 ד' נדרשים כדי לספק שטחים פתוחים לרווחת התושבים. מדובר במחסור כולל של כ-105 ד' ביחס לתוכנית המופקדת, לפיה מיועדים כ-499 ד' לצרכי הציבור השונים²².

משמעות הדברים הינה כי הפרוגרמה לשטחי ציבור ערוכה בחסר. הדבר משמעותי במיוחד לאור העובדה שהמועצה המקומית אינה משופעת בשטחי ציבור, כפי שעולה מתוך סקירת המצב הקיים שנערכה לקראת הכנתה של תוכנית המתאר הכוללת²³. כפי שהוסבר לעיל, הסתכלות רחבה יותר של התכנון המוצע ביחס למצב הקיים בתחום המועצה, הייתה יכולה לסייע במציאת פתרונות תכנוניים מתאימים יותר. למרות זאת, ההליך התכנוני שמכתיב הוותמ"ל אינו מאפשר זאת, וכאן כשלנו העיקרי.

מן הראוי לערוך מחדש את הפרוגרמה לצורכי ציבור בהתבסס על הנחות יסוד מתוקנות ומימוש מלא של היקף הבינוי למגורים המוצע בתוכנית, עליה יש להוסיף שטחי ציבור שיינתנו מענה למחסור הקיים כיום בתחום המועצה. אחרת, תושבי המועצה העתידיים ימשיכו לסבול ממחסור בכיתות לימוד ומבני ציבור

¹⁹ ראו נספח חברתי כלכלי של התוכנית, "הנחות העבודה לפרוגרמה - מדדי אוכלוסייה", ע' 9, סעיף 3.1. שם.

²⁰ שם.

²¹ שם.

²² בהתחשב גם בתא שטח 164 ביעוד "שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים" בשטח של 44.3 ד' לצורך יצירת בריכות לויסות מים. יש לציין כי יעילותו של תא שטח זה כשטח ציבורי פתוח אינה ברורה מכיוון שמחייבת השקעה רבה בעת פיתוח ותחזוקה שוטפת גבוהה.

²³ מתוך מצגת "תוכנית מתאר ג'דידה-מכר - הגדרת חזון ופרוגרמה" (הכנה לוועדת היגוי I) יולי 2018, מאת צוות התכנון בראשות אדריכל אדרי' צדיק אליקים.

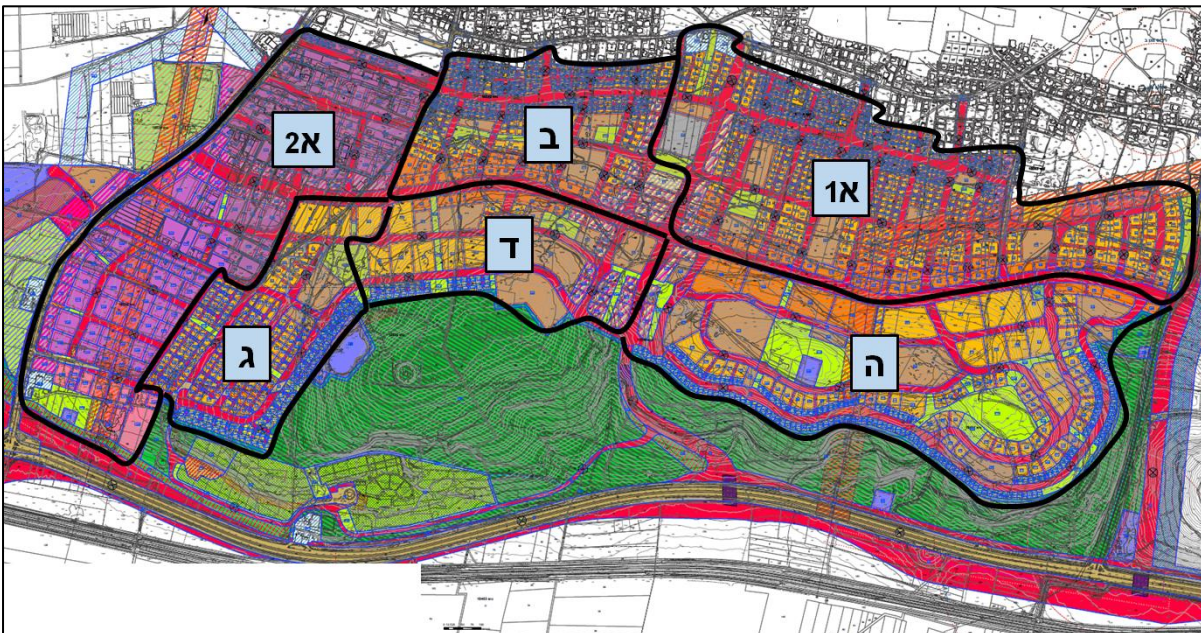
לטובת פעילויות לא פורמאליות וכלל מבני הציבור הנדרשים לניהול חיים תקינים ביישוב מפותח ומודרני.

		נתוני בסיס לחישוב			
	יח"ד	8,814	היקף בניו		
	נפשות	3.90	משק בית ממוצע		
	תושבים	34,375	גודל אוכלוסיה בתמחם		
	תלמידים	701	גודל שנתון למערכת החינוך		
		2%			
חינוך	מספר תלמידים	701	מספר מעונות יום (ביקוש 50%)		
	גודל כיתה	20	גני ילדים		
	מספר כיתות	35	בתי ספר יסודיים		
	שטח לכיתה [ד']	0.5	חטיבות ביניים ובתי ספר תיכון		
	סה"כ שטח	17	חינוך מיוחד (גן עד י"ב - 15 שנתונים)		
	סה"כ זוסדות	14	פיתוח והעשרה		
		24			
		9			
		5			
	משולבים	0.5			
		2			
		2			
בריאות	שטח בנוי כולל	3,437	מרפאה שסנתית		
	סה"כ	4			
רווחה	מספר מוסדות רווחה	2	מספר מוסדות רווחה		
		2			
תרבות וקהילה	מספר מתנ"ס מועדון נוער	2	מספר מתנ"ס מועדון נוער		
		2			
		4			
דת	מסגדים	4	מסגדים		
	כנסיות	2	כנסיות		
		4			
		2			
		2			
		4			
		4			
		2			
		2			
		4			
		4			
		2			
		2			
		4			
		4			
		2			
		2			
		4			
		4			
		2			
		2			
		4			
		4			
		2			
		2			
		4			
		4			
		2			
		2			
		4			
		4			
		2			
		2			
		4			
		4			
		2			
		2			
		4			
		4			
		2			
		2			
		4			
		4			
		2			
		2			
		4			
		4			
		2			
		2			
		4			
		4			
		2			
		2			
		4			
		4			
		2			
		2			
		4			
		4			
		2			
		2			
		4			
		4			
		2			
		2			
		4			
		4			
		2			
		2			
		4			
		4			
		2			
		2			
		4			
		4			
		2			
		2			
		4			
		4			
		2			
		2			
		4			
		4			
		2			
		2			
		4			
		4			
		2			
		2			
		4			
		4			
		2			
		2			
		4			
		4			
		2			
		2			
		4			
		4			
		2			
		2			
		4			
		4			
		2			
		2			
		4			
		4			
		2			
		2			
		4			
		4			
		2			
		2			
		4			
		4			
		2			
		2			
		4			
		4			
		2			
		2			
		4			
		4			
		2			
		2			
		4			
		4			
		2			
		2			
		4			
		4			
		2			
		2			
		4			
		4			
		2			
		2			
		4			
		4			
		2			
		2			
		4			
		4			
		2			
		2			
		4			
		4			
		2			
		2			
		4			
		4			
		2			
		2			
		4			
		4			
		2			
		2			
		4			
		4			
		2			
		2			
		4			
		4			
		2			
		2			
		4			
		4			
		2			
		2			
		4			
		4			
		2			
		2			
		4			
		4			
		2			
		2			
		4			
		4			
		2			
		2			
		4			
		4			
		2			
		2			
		4			
		4			
		2			
		2			
		4			
		4			
		2			
		2			
		4			
		4			
		2			
		2			
		4			
		4			
		2			
		2			
		4			
		4			
		2			
		2			
		4			
		4			
		2			
		2			
		4			
		4			
		2			
		2			
		4			
		4			
		2			
		2			
		4			
		4			
		2			
		2			
		4			
		4			
		2			
		2			
		4			
		4			
		2			
		2			
		4			
		4			
		2			
		2			
		4			
		4			
		2			
		2			
		4			
		4			
		2			
		2			
		4			
		4			
		2			
		2			
		4			
		4			
		2			
		2			
		4			
		4			
		2			
		2			
		4			
		4			
		2			
		2			
		4			
		4			
		2			
		2			
		4			
		4			
		2			
		2			
		4			
		4			
		2			
		2			
		4			
		4			
		2			
		2			
		4			
		4			
		2			
		2			
		4			
		4			
		2			
</					

5. העדר שלביות פיתוח

התוכנית אינה מגדירה כלל שלבי פיתוח או פרק זמן לביצועה²⁴. כיוון שכך, קיים חשש שכל יחידות הדיור שבקרקעות המדינה תיבנינה בהינף אחד תוך פרק זמן קצר מיד לאחר אישור התוכנית, ואז תשווקנה לקהל הרחב, בלי לתת קדימות למי שהם מחוסרי דיור בקרב בני המקום ובלי להתייחס ליכולתה של המועצה לקלוט את האוכלוסייה החדשה. עוד יכולה להתעורר בעיה במידה והתשתיות המקומיות או האזוריות אינן ערוכות לקליטת האוכלוסייה הצפויה ולכן חשוב שלרשות המקומית יהיו כלים להתנות את המשך הבנייה והשיווק בהתאם למענה שהיא תוכל לספק לכלל תושביה.

לכן, בלי קשר להיקף הבינוי, יש לקבוע שלבי פיתוח שתואמים את קצב הגידול של אוכלוסייה, באופן שלא ייפגעו חיי הקהילה ויחסי השכנות בין התושבים. מפה 1 להלן מציגה הצעה עקרונית לחלוקת שטח התוכנית לשלבי פיתוח, אשר כמובן ניתן לחלק למתחמי משנה עם מנות פיתוח קטנות יותר. במקביל יש להגדיר מנגנון מוסכם לעריכת שינויים בשלביות אם עולה בכך הצורך בגלל התפתחויות לא צפויות.

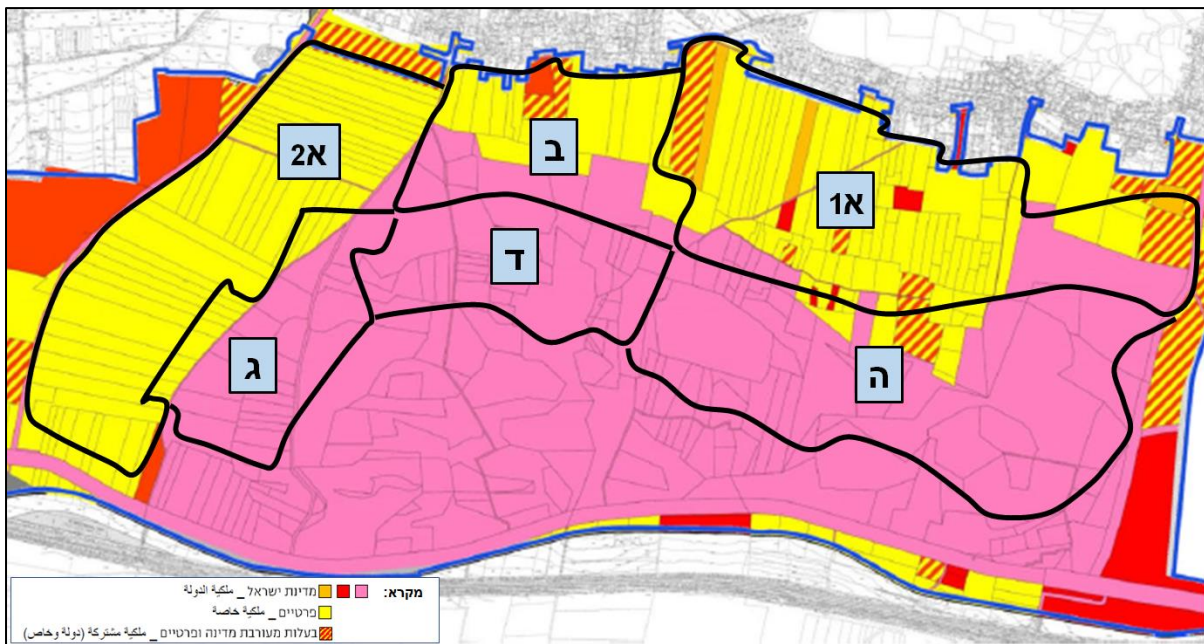


מפה 1 - הצעה לשלבי פיתוח על רקע התוכנית המופקדת

בחינה של שלבי הפיתוח על רקע אופי הבעלות על הקרקע כפי שמוצג במפה 2 להלן, מלמדת כי בכל שלב פיתוח ניתן לתת מענה לצרכי המגורים של כלל תושבי המועצה, הן עבור מי שהם בעלי קרקעות בתחום התוכנית, והן עבור גם מי שאינם בעלי קרקע ונזקקים לפיתוח של קרקעות מדינה על מנת להגיע לפתרון דיור ראוי משל עצמם.

בהקשר זה, חשוב זכור כי בנוסף לקביעת שלבי פיתוח והתנאים למעבר משלב אחד לשני בהתאם לקצב גידול האוכלוסייה בתחום המועצה, או לעריכת שינויים בשלביות, יש להבטיח שהרשות המקומית והתושבים יהיו שותפים מלאים ומעורבים באופן ישיר ומלא בכל התהליכים לקבלת החלטות על עצם בחינת שלבי הפיתוח והליכי השיווק של קרקעות מדינה. באופן כזה ניתן יהיה להבטיח שבכל שלבי הפיתוח תינתן עדיפות לבני מקום שהם מחוסרי קרקע לבנייה למגורים.

²⁴ ראו סעיף 7 "ביצוע" בהוראות התוכנית.



מפה 2 - הצעה לשלבי פיתוח על רקע בעלויות קרקע²⁵

6. כפיית הליכי עיור על המועצה המקומית ג'דידה-מכר

ג'דידה ואל-מכר הם שני יישובים כפרים מסורתיים שהתפתחו לאורך השנים מבלי שתושביהם איבדו את אורח החיים שלהם. התוכנית המוצעת לבדה מציעה היקף בינוי של 1.6 גדול יותר ממספר יחידות הדיור הקיימות ביישוב, כך שמימושה עשוי להביא את אוכלוסיית המועצה למספר כולל של 65,000 עד 70,000 תושבים תוך פרק זמן של 20 שנים עד 25 שנים בלבד. כתוצאה ישירה מכך, מרבית האוכלוסייה תהיה מנוכרת לתושבים הוותיקים.

מכאן, שיישום התוכנית במתכונת המוצעת יגרום לתהליך מואץ של עיור כפוי של המועצה, ללא התייחסות לרקע החקלאי והמסורתי של שני הכפרים המקוריים. יש לשים לב לכך שעל אף ההתפתחות האורבנית שחלה ביישובים המקוריים לאורך השנים, לא נפגעו אופיו של כל יישוב ואורח החיים של תושביהם. לדברים אלה יש חשיבות חברתית ותרבותית ממדרגה ראשונה ואסור לתת לתוכנית בינוי חשובה ככל שתהיה להתעלם מכך.

תהליך עיור מואץ מסוג זה, שאינו מהווה תהליך התפתחות טבעי של היישוב, עלול להיות כרוך בהשלכות חברתיות, תרבותיות וכלכליות שליליות עבור התושבים וגם עבור הרשות המקומית. לא ברור אם עורכי התוכנית התעכבו להסביר ולהבהיר את הנושא לפרנסי היישוב ולקהל הרחב, או האם נערך דיון מסודר לגבי החזון שלהם לדרכי התפתחות נאותים של היישוב בו הם מתגוררים. יתרה מכך, יישום התוכנית עשוי להביא לחוסר איזון של הרשות המקומית, שתצטרך להתמודד עם קצב גידול אוכלוסייה שלא ניתן יהיה לעמוד בפניו.

בנוסף לאמור לעיל, בראיה אזורית, הקמתו של מתחם בעל אופי עירוני כה משמעותי צפויה להשפיע על

²⁵ מקור המפה עם פירוט בעלויות הקרקע: מתוך מצגת של יזם התוכנית בדיון מליאת הוותמ"ל בתאריך 06/10/2021.

היישובים השכנים ואפשרויות ההתפתחות העתידית שלכל אחד מהם. לא נראה כי מוסדות התכנון התייחסו לכלל השלכות אלה.

מדובר בתכנון שאינו מידתי עבור המועצה והמרחב הסובב אותה, אשר נועד אך ורק כדי להציג תמונת שווא של פתרונות דיור עבור כלל האוכלוסייה הערבית במחוז הצפון. **התוצאה תהיה עיר שתגדל מעבר ליכולת התפקוד שלה ואיכות חיים של תושביה הנוכחיים של המועצה, ואלה העתידיים, תיפגע. מכל הטענות האלה יש לבחון דרכים לצמצם את היקף הבינוי הכולל המוצע בתוכנית.**

7. איחוד וחלוקה בקרקעות בבעלות פרטית

התוכנית לא מתייחסת לקשר האישי ולערך הרגשי של בעלי הקרקע שנותרה עד עכשיו ביעוד חקלאי וכעת הגיע הזמן להפוך אותה למגורים. בעלי הקרקע רואים בה ערך משפחתי שקושר אותם למסורת ולמקום בו חיו אבותיהם ובו הם חיים היום. בהמשך למה שנאמר קודם בעניין חוסר התאמה לעקרונות שנקבעו בעת ביטולן של שתי התוכניות הקודמות, נראה כי קביעת מספר מצומצם של מתחמים לאיחוד וחלוקה גדולים בהיקפם, ובנוסף לכך, ככל הידוע, חוסר קיום של תהליך ענייני של הידברות ושיתוף ציבור בעלי הקרקע בתחום התוכנית, הם הגורמים המרכזיים לחוסר שביעות הרצון מהתוכנית המוצעת בקרב בעלי הקרקע בפרט ותושבי המועצה בכלל.

המתחמים לאיחוד וחלוקה נקבעו לפי יעוד הקרקע העיקרי הצפוי לאחר אישור התוכנית והם כוללים את כל השטח באותו יעוד עיקרי. מכאן שישנו גם פער משמעותי בגודל שלהם: מתחם 1 המיועד רובו לשימושי מגורים ומסחר הינו בשטח של כ-1,154 דונם, מתחם 2 ביעוד עיקרי של תעסוקה ומסחר הינו בשטח של כמחצית ממנו: 517 ד', ואילו שטחו של מתחם 3 ביעוד תיירות הינו 48 ד' בלבד²⁶.

מימוש החלוקה החדשה המוצעת בתוכנית על פי שני המתחמים הגדולים יפגע קשות ברגשותיהם של בעלי הקרקע ללא כל הצדקה. לדעת המתנגדים ראוי יותר לחלק את מתחם 1 לכל הפחות ל-4 או 5 מתחמים קטנים ואת מתחם 2 לשני מתחמים לפחות כך שכל מתחם יהיה בסדר גודל של 200 עד 250 ד' לערך. ייתכן שבדרך זאת אפשר לא רק לצמצם את מספר בעלי הקרקע שיש להתחשב בהם במסגרת כל מתחם של איחוד וחלוקה, אלא גם להציע להם מגרשי תמורה קרובים יותר לחלקות המקור, ובכך למנוע ככל האפשר התנגדויות מצידם.

בכלל, מן הראוי לערוך מחדש את הטבלאות לאיחוד וחלוקה בקרקעות הפרטיות ולהקפיד לקיים כללים בסיסיים של מתן מגרשי תמורה במקום החלקה המקורית או קרוב להן ככל האפשר. כמוכן, יש צורך לוודא שיהיה פירוק מלא של השותפויות הקיימות בבעלות על הקרקע בלי ליצור שותפויות חדשות, ולרכז את כלל הזכויות של בעלי הקרקע במגרשי תמורה עצמאיים.

ככל הידוע, תהליך מסוג זה נעשה למשל במסגרת תמ"ל/1054 "מגיד אל כרום - מתחם 13" (פורסמה לאישור בחודש מרץ 2021) וגם תמ"ל/1043 "עראבה - מתחם צפוני" (הוחלט לאשר אותה בחודש ספטמבר 2021) בהצלחה רבה.

²⁶ ראו נספח טבלת הקצאה ואיזון שצורף לתוכנית (ע' 1).

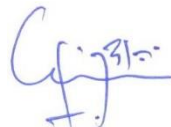
סיכום

הליכי התכנון באזור גבעות טנטור נמשכים מזה 20 שנה וייתכן שאף יותר. הגרסה הקודמת של התכנון, שביקשה להקים כ-15,000 יח"ד מנותקות מהיישוב הקיים וללא כל אחיזה במציאות בוטלה ועברה מן העולם. בעקבותיה נערכה התוכנית הנוכחית שמציעה להקים קרוב ל-9,000 יח"ד באופן צמוד דופן ליישוב הקיים כך שניתן לראות אותן כהמשך ישיר של המרקם הבנוי הקיים.

למרות זאת, ובהתאם לטענות שפורטו לעיל, עדיין לא ניתן לומר שהתוכנית המופקדת נותנת מענה ראוי לצרכים של תושבי ג'דיידה-מכר ולכן יש לבחון אותה מחדש.

לכן, המתנגדים מבקשים שלא לאשר את התוכנית הנדונה במתכונתה הנוכחית. יש להורות על בחינתה מחדש לאור הכשלים שנמצאו באופן קידומה ובאופן קביעת עקרונות העבודה כמפורט בהתנגדות. הבחינה מחדש תחייב שיתוף פעולה מלא ומוסכם בין בעלי העניין המעורבים באופן ישיר: תושבי המועצה ונציגי הרשות המקומית.

בברכה,



סזאר יהודקין

מתכנן ערים