

תמ"א/44 - תכנית מתאר ארצית לפיתוח עירוני חדש בצפון הארץ לאוכלוסיה הלא יהודית

עיר ערבית חדשה?
אזור פיתוח עירוני חדש?

רקע והשלכות



- **ישוב ערבי חדש פתוח.**
- **פתרון נוסף למענה על אחד הגורמים למצוקת דיור בחברה הערבית.**
- **מבחר ומגוון של היצע דיור ומרחבי מחייה.**



תכנון

**מצוקת הדיור
בישובים
הערביים**

שיווק

סיוע

**העדר
מרחבי
בחירה
למגורים.**

(ועדות קבלה,
ישובים
מעורבים,
ישובים
יהודיים)

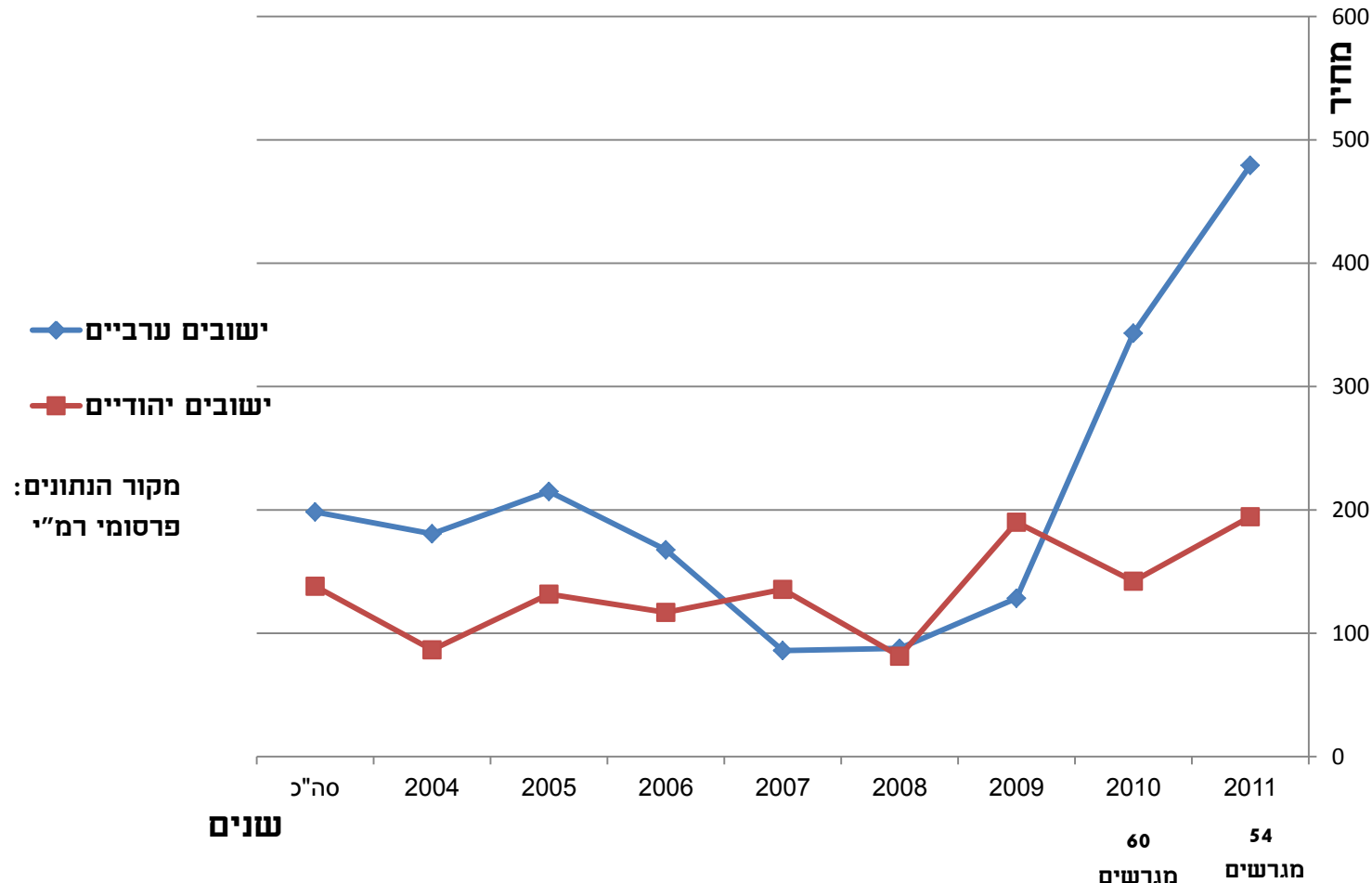
**מצוקת
תחומי
שיפוט
ופיתוח**

במבט משווה בין
ישובים ערביים
ויהודיים

מצוקת דיור - יוקר המגרשים

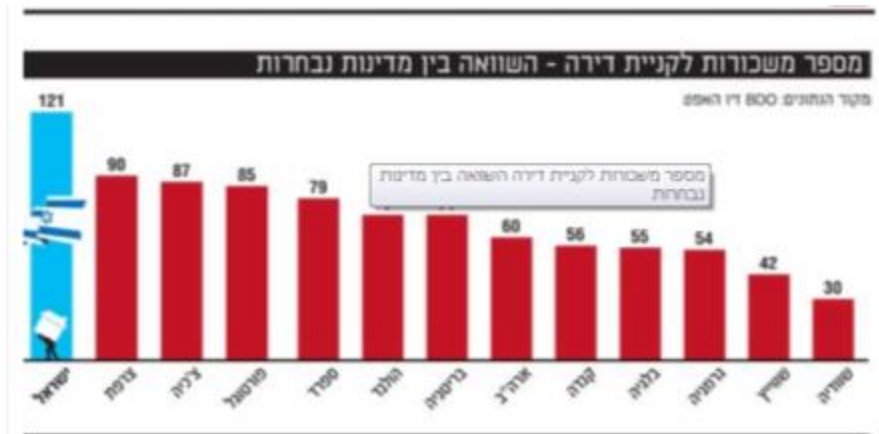
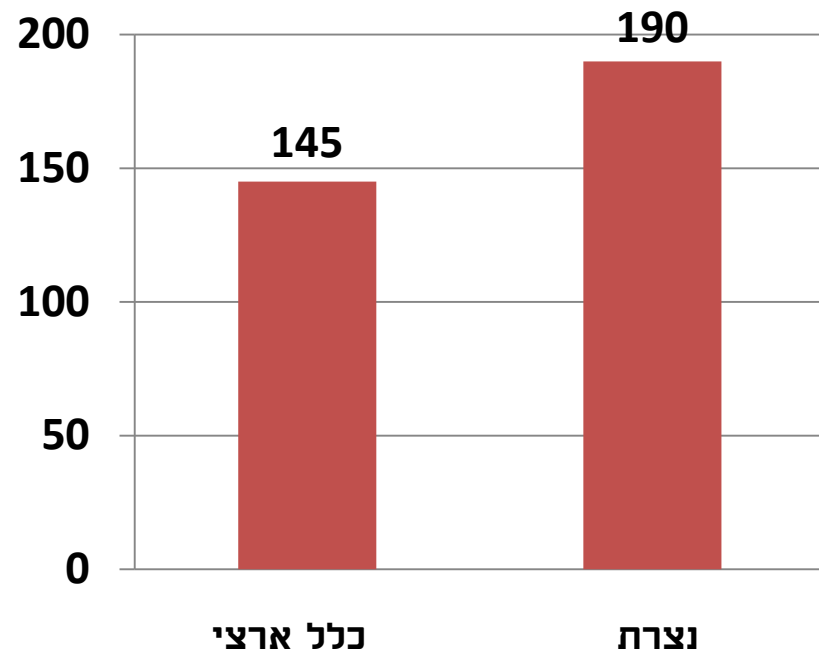
מחיר המגרש = מחיר קרקע + מחיר פיתוח

השוואה במחירי הקרקע במדגם של ישובים



מצוקת דיור - יוקר הדירות

מספר משכורות לקניית דירה
מקרה בחן נצרת (2013)



**תמ"א/44 - תכנית מתאר ארצית לפיתוח
עירוני חדש בצפון הארץ לאוכלוסיה הלא
יהודית**

**תכנון – השלכות
פנימיות
וחיצוניות**

**קרקע – תחום
שיפוט זכויות
קניין**

**מיקום בסביבה
מצב הקיים**



תרשים סביבה - תצלום אוויר



מיקום בסביבה
מצב הקיים



אבו-סנאן
أبو سنان

כפר יאסיף
كفر ياسيف

ירכא
يركا

ג'ולס
جولس

מכר
المكر

ג'דידה
جديدة

טל-אל

עכא
عكا

בר-לב

אחיהוד

יסעור





- שני ישובים: ג'דידה-מכר
- אוכלוסייה (2013) 19,552
- אוחדו 1989 לרשות מוניציפאלית אחת.
- אשכול חברתי כלכלי – 2
- שטח שיפוט: 9,060 דונם
- שטח אזור תעסוקה קיים – 15 דונם.
- ועדת תכנון מרחבית הגליל המרכזי.
- תכנית מתאר מאושרת ג/7973
- תאריך קבלת תכנית דצמבר 1992
- תאריך אשור תכנית דצמבר 2001

אזור פיתוח עירוני חדש ליד ישובים במעמד חברתי-כלכלי נמוך אמור
להוות מנוף לישובים הקיימים.

קרקע - תחום שיפוט



שטח (דונם)	אזור תכנון תמ"א/44
2,230	שטחים גליליים (ללא שייכות מוניציפאלית)
320	רשות מקומית ג'דידה-מכר
150	מוא"ז משגב
2,700	סה"כ



רשויות

ילקוט הפרסומים

י"ז באדר ב' תשל"ו

2206

19 במרס 1976

שטח	מספר	תיאור
1452	1452	הרכב מועצת הארבעונים
1452	1452	אצילת סמכויות לפי חוק הפטנטים
1452	1452	מינוי נציג בועדה לפי חוק שירותי הדת היהודיים
1452	1452	מינוי חברי המליאת של רשות התיירות
1452	1452	שכר בתרבות של ועדה פסיכיאטרית
1452	1452	אישור מוסד ציבורי לפי פקודת מס הכנסה
1452	1452	מינוי סקיד שוטט ועוזרי סקיד שוטט
1452	1452	הודעות לפי פקודת הקרקעות (רכישת לצרכי ציבור)
1452	1452	אצילת סמכויות - לצורך חוק האזרחות
1452	1452	לצורך חוק השכרות
1452	1452	אצילת סמכויות לפי תקנות-ישיבת-חירום (יצאה לחייל)
1452	1452	העברת סמכויות - לפי חוק הורשונים
1452	1452	לפי חוק השטחה
1452	1452	לפי חוק הכניסה לישראל
1452	1452	מינוי סקידו גבית לפי חוק הביטוח הלאומי
1452	1452	ביטול מינויים של רשם בית דין אזרחי לעבודה
1452	1452	מינוי ועדת משטחה לצובורי משרד ספקר המדינה
1452	1452	בחירת ס/ראש עיריית קרית-ישטונה
1452	1452	מינוי סקידו רישום לפי חוק מרשם האוכלוסין
1452	1452	בחירת ראשי מועצות מקומיות וסגני ראשי מועצות מקומיות: דבורית, קריית עקרון, קלנסואה, שירת הכרמל, מניאר, עראבה
1452	1452	הודעות מאת הציבור
1452	1452	חיקוק נצות

פקודת הקרקעות (רכישת לצרכי ציבור), 1943

הודעה לפי סעיפים 7-15

במסרת בזה הודעה, כי המקרקעין המפורטים בתוספת להודעה זו הם לצרכי ציבור, וכי שר האוצר מוכן לשאת ולתת בדבר רכישתם.

כל התבצע לעצמו וזאת או טובת הנאה כל שכן במקרקעין האמורים הודעה לקבל מיצוי על כך, נדרש לשלוח למנהל אגף רישום והסדר מקרקעין - תוך חודשים מיום פרסום הודעה זו ברשומות - הרצאה על זכותו או על טובת הנאה אשר לו במקרקעין האמורים, בצירוף ראיית לחיזוק הניגודת, שיוכלו את פרטי הרישום - אם ישנו - במקביל רישום המקרקעין, והודעה המפורטת למעשייתם את הפיזיים שהיא חרבה, וחיסוב הסכום המתבקש בכל סעיף וסעיף.

כן במסרת בזה הודעה כי שר האוצר מתכוון לקנות חזקה במקרקעין האמורים בהם הודעה מפורטת פרטונה של הודעה זו ברשומות, ושר האוצר מורה כי כל אדם שיש לו חזקה במקרקעין האמורים ימסור את החזקה בהם בתום תקופת החודשים האמורים או לפני כן.

תוספת

1. חטיבת קרקע בשטח כולל של 5,820 דונם בערך הממונה גושים שונים בצפת.

חטיבת קרקע האמורה מסומנת בצבע אדום בתשרים מספר 589/15/ה, הערוך בקנה מידה 1:10,000 והתחום ביד שר האוצר.

2. חטיבת קרקע בשטח כולל של 7,480 דונם בערך הממונה חלקות וחלקי חלקות בנטיים 18994, 18986, 18987, 18991, 18992, 18993, 18944, 19044, 19045, 19046 ו-19047 בנפת נכו.

חטיבת קרקע האמורה מסומנת בצבע אדום בתשרים מספר 589/38/ה, הערוך בקנה מידה 1:10,000 והתחום ביד שר האוצר.

3. חטיבת קרקע בשטח כולל של 2,060 דונם בערך הממונה חלקות וחלקי חלקות בנטיים 18506, 18543, 18546, 18546 ו-18461 בנפת נכו.

חטיבת קרקע האמורה מסומנת בצבע אדום בתשרים מספר 589/40/ה, הערוך בקנה מידה 1:10,000 והתחום ביד שר האוצר.

3. חטיבת קרקע בשטח כולל של 2,060 דונם בערך הממונה חלקות

חלקי חלקות בנטיים 18506, 18543, 18546, 18546 ו-18461 בנפת נכו.

בנפת נכו.

י"ז באדר ב' תשל"ו (11 במרס 1976) י"ח באדר ב' תשל"ו (12 במרס 1976)

שר האוצר

כ- 700 דונם ממנה היא אדמה פרטית

י"ח באדר ב' תשל"ו (12 במרס 1976)

שר האוצר

כל התבצע לעצמו וזאת או טובת הנאה כל שכן במקרקעין האמורים הודעה לקבל מיצוי על כך, נדרש לשלוח למנהל אגף רישום והסדר מקרקעין - תוך חודשים מיום פרסום הודעה זו ברשומות - הרצאה על זכותו או על טובת הנאה אשר לו במקרקעין האמורים, בצירוף ראיית לחיזוק הניגודת, שיוכלו את פרטי הרישום - אם ישנו - במקביל רישום המקרקעין והודעה המפורטת למעשייתם את הפיזיים שהיא חרבה, וחיסוב הסכום המתבקש בכל סעיף וסעיף.

כן במסרת בזה הודעה כי שר האוצר מתכוון לקנות חזקה מיד במקרקעין האמורים, לפני שהם הודעה מפורטת חזקה לצרכי הציבור שלמטעם שומדים לרכשם, ושר האוצר מורה בזה שכל אדם המחזיק במקרקעין האמורים ימסור מיד את החזקה בהם.

תוספת

חטיבת קרקע בשטח כולל של 28 דונם בערך הממונה חלקת חלקי חלקות בנטיים 2602, 2603 ספר-סבא.

חטיבת קרקע האמורה מסומנת בצבע אדום בתשרים מספר 582/7/ה, הערוך בקנה מידה 1:10,000 והתחום ביד שר האוצר.

השטח המיועד האמור סומן במשרד מנהל אגף רישום והסדר מקרקעין, ירושלים, ובמשרד הממונה על המחוז תל-אביב, וכל המעניין בדבר ימסור מיד את החזקה בהם בשעות העבודה הרגילות.

י"ז באדר ב' תשל"ו (10 במרס 1976) י"ח באדר ב' תשל"ו (11 במרס 1976)

שר האוצר

במסרת בזה הודעה, כי המקרקעין המפורטים בתוספת להודעה זו הם לצרכי ציבור, וכי שר האוצר מוכן לשאת ולתת בדבר רכישת החזקה השייכים בהם.

כל התבצע לעצמו וזאת או טובת הנאה כל שכן במקרקעין האמורים הודעה לקבל מיצוי על כך, נדרש לשלוח למנהל אגף רישום והסדר מקרקעין - תוך חודשים מיום פרסום הודעה זו ברשומות - הרצאה על זכותו או על טובת הנאה אשר לו במקרקעין האמורים, בצירוף ראיית לחיזוק הניגודת, שיוכלו את פרטי הרישום - אם ישנו - במקביל רישום המקרקעין, והודעה המפורטת למעשייתם את הפיזיים שהיא חרבה, וחיסוב הסכום המתבקש בכל סעיף וסעיף.

כן במסרת בזה הודעה כי שר האוצר מתכוון לקנות חזקה מיד במקרקעין האמורים, לפני שהם הודעה מפורטת חזקה לצרכי הציבור שלמטעם שומדים לרכשם, ושר האוצר מורה בזה שכל אדם המחזיק במקרקעין האמורים ימסור מיד את החזקה בהם.

תוספת

כולל של 146 דונם בערך הממונה חטיבת קרקע האמורה מסומנת בצבע אדום בתשרים מספר 703/40/ה, הערוך בקנה מידה 1:5000 והתחום ביד שר האוצר.

השטח המיועד האמור סומן במשרד מנהל אגף רישום והסדר מקרקעין, ירושלים, ובמשרד הממונה על המחוז תל-אביב, וכל המעניין בדבר ימסור מיד את החזקה בהם בשעות העבודה הרגילות.

י"ח באדר ב' תשל"ו (12 במרס 1976)

שר האוצר

**לפי החלטת הוועדה המייעצת לענייני הפקעות
מחודש דצמבר 1975 :**

**“על השטח המבוקש להפקעה תוקם עיירה
של 10,000 נפש שתרכז בתוכה את כלל
מחוסרי הדיור בעכו העתיקה וכפרי הסביבה
ותאפשר להם לרכוש שיכון”.**

בג"ץ אנדראווס מח'ול נ' שר האוצר – בגץ 3421/05

בג"ץ 11159/05

בג"ץ 11679/05

שלוש עתירות במסגרתן ביקשו העותרים (יורשיהם של הבעלים המקורי), לאחר שבחלוף

השנים, מטרות ההפקעה השתנו ואחר-כך חזרו למקורן, ובשטח **לבטל הפקעת**

מקרקעין לצרכי ציבור שנעשתה באדמות משפחתן, לפני כ-30

שנה אין זכר למימוש המטרה הציבורית בשלה הופקעו המקרקעין.

ולא רק זאת, אלא אף שלא ניתן להם כל פיצוי, בכסף או בעין, כנגד האדמה המופקעת.

למענת המשיבים, בשנים האחרונות הם פועלים במרץ לקידום

התוכנית אשר לשמה הופקעו המקרקעין.

בג"ץ אנדראווס מח'ול נ' שר האוצר – בגן 3421/05

בג"ץ 11159/05

בג"ץ 11679/05

ואולם, לאחר מספר גלגולים נוספים, הוחלט, כאמור, על קידום התכנית במסלול של תכנית מתאר ארצית, ברמת פירוט של תכנית מתאר מקומית, דבר שמשמעותו הוא פוטנציאל לסיום מהיר יותר של הליכי אישור התכנית.

הצעת חוק לתיקון פקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) מס' 3

- 15.2.2010

סעיף 14 (ד) לפקודה שימוש בקרקע שנרכשה לכל מטרה (תיקון מס' 3) תש"ע-2010

" חלפו 25 שנים ממועד פרסום ההודעה לפי סעיף 7 (בסעיף זה –

התקופה הקובעת), ושר האוצר לא חזר בו מרכישת הקרקע לפי סעיף 14 ולא פעל לפי הוראות סעיף 14ב, רשאי הוא להשתמש בקרקע שלגביה פורסמה ההודעה לכל מטרה שהיא, לרבות העברת הבעלות בה לאחר, בכפוף להוראות כל דין, בלא תשלום פיצוי נוסף בעל כף, בין אם מומשה מטרת הרכישה ובין אם לאו, ולא יחולו לגבי אותה קרקע הוראות סעיפים 14 עד 14ב."

הקמת צוות לבחינת הקמתה של עיר חדשה לאוכלוסיית המיעוטים בישראל

- ראש הממשלה <
- ממשלת ישראל <
- מזכירות הממשלה <
- משרד ראש הממשלה <
- היסטוריה <
- תקשורת <
- פניות הציבור <
- ארכיון >
- אירועים <
- הודעות לעיתונות <
- הודעות מזכיר הממשלה <
- החלטות ממשלה <
- נאומים <
- מכרזים <
- מינהלת תמפה <
- תוכנית עבודה 2011 <

מזכירות הממשלה

החלטה מס. 3810 של הממשלה מיום 20.07.2008.
הממשלה ה-31 אהוד אולמרט

משא החלטה :
מחליטים :

הקמת צוות לבחינת הקמתה של עיר חדשה לאוכלוסיית המיעוטים בישראל להטיל אל צוות בינמשרדי, בראשות מנכ"ל משרד הפנים ובהשתתפות:

מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון או נציגו; מנכ"ל משרד הביטחון או נציגו; מנהל מינהל מקרקעי ישראל או נציגו; מנכ"ל המשרד להגנת הסביבה או נציגו; הממונה על התקציבים באוצר או נציגו; מנכ"ל משרד ראש הממשלה או נציגו; מנהל מינהל התכנון במשרד הפנים
לגבש תכנית עבודה לבחינת הקמתה של עיר חדשה לאוכלוסיית המיעוטים בצפון הארץ, על-בסיס החלופות שויבאו בפניה.

איתור ובחינת החלופות יבוצעו על-ידי צוות תכנון שיקום ירוכז על-ידי מינהל התכנון במשרד הפנים.

תכנית העבודה תציג לוחות זמנים מחייבים וכן את הכלים והאמצעים הדרושים ליישומה.

הצוות הבינמשרדי, לאחר קיום התייעצות עם המועצה הארצית לתכנון ולבניה, יביא המלצותיו בפני הממשלה לא יאוחר מתום שנת 2008"

הנוסח המחייב של החלטות הממשלה הינו הנוסח השמור במזכירות הממשלה. הנוסח המחייב של הצעות חוק ודברי חקיקה הנזכרים בהחלטות הינו הנוסח המתפרסם ברשומות. החלטות תקציביות כפופות לחוק התקציב השנתי. הנוסח המחייב של הצעות חוק ודברי חקיקה הנזכרים בהחלטות הינו הנוסח המתפרסם ברשומות.
החלטות תקציביות כפופות לחוק התקציב השנתי.

מונכ"ל משרד הפנים: "לא מדברים על תכנית להקמת עיר ערבית בגליל, אלא לייצור מסגרת תכנונית בלבד... הוועדה שהוקמה בעניין היא תמליץ... הממשלה הקימה צוות בראשותי בוועדת מונכ"לים ואני צריך לחזור לממשלה לפני שאני מביא למועצה הארצית."

מתוך: פרוטוקול מועצה ארצית 3.2.2009

ניסיון קודם
לקידום תכניות

"הועדה המחוזית לא הצליחה להגיע לכלל איזשהם תכניות מתקבלות על הדעת".

"ב- 1990 הוכנה תכנית על ידי משרד הבינוי והשיכון במסגרת הוול"ל לצרוף של המתחם הזה, של האזור הזה לעכו, כגידול לעכו. התחילו אפילו עבודות עפר לפני אישור התכנית. זה לא עבר עד 1993. ב- 93 התכנית הזאת לא אושרה והסתיימה.... משרד הבינוי והשיכון היה צריך להמשיך אות התכנון מכל מיני סיבות... בינתיים הוגש עוד בג"ץ".

עיר חדשה
נפרדת ??

"..בינתיים מתפתח כל הזמן צורך לאיזשהו נדבך עירוני להתיישבות ערבית. לא ברור אם באמת זה יהיה המקום היחיד, אם זאת תהיה העיר הערבית או לא ואיך זה יתפתח בדיוק"

"תהיה עיר נפרדת, האם תצורף למשהו, האם היא תהיה מועצה מקומית או משהו, לכן אני לא רוצה לקרוא לזה עיר. לכן קראנו לזה נדבך עירוני, כדי להשאיר את זה כללי"

למה תכנית
מתאר ארצית

“המועצה הארצית ומינהל התכנון ייקחו על עצמם את קידום התכנון הזה, כיוון שהוא בעל חשיבות ממדרגה ראשונה.”

“תמ”א ולא תמ”מ על מנת לקבל את הגיבוי של הממשלה, לאור המעורבות שלה בהחלטת ממשלה, בנושא עיר ערבית: כן ולא, ועבודתה של וועדת המנכ”לים שעוסקת בעניין”.

“תכנית מתאר ארצית – איחוד מכלול ההליכים התכנוניים בידי המועצה הארצית וקיצור לוחות הזמנים.”

החלטת המועצה הארצית (03/02/2009) : הוראה לעריכת תמ"א לפיתוח עירוני חדש בצפון הארץ לאוכלוסייה הלא יהודית : תמ"א 44

1. המועצה הארצית לתכנון ולבניה (להלן: "המועצה"), בתוקף סמכותה לפי סעיף 50 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (להלן: "החוק"), מורה על עריכת תכנית מתאר ארצית ברמה של תכנית מתאר מקומית להוספת נדבך עירוני משמעותי על גבעות טנטור.

2. המועצה, בתוקף סמכותה לפי סעיף 51 לחוק, נותנת הוראות אלה לעריכת התכנית:

א. התכנית תחול בשטח גבעות טנטור שמצפון לכביש 85 ומדרום ליישוב ג'דידה-מכר, ותאפשר הוספת נדבך עירוני לאוכלוסייה הלא יהודית בגליל.

ב. בהוראות התכנית ייקבעו הנחיות תכנון אשר יתנו לפיתוח העירוני החדש אפיון של עיר פתוחה לכל האוכלוסייה הלא יהודית בצפון הארץ, בעלת אופי עירוני מובהק של בנייה רוויה בהיקף ניכר.

ג. התכנון יאפשר פיתוח עירוני חדש ונפרד, בתחום המרקם העירוני בתמ"א 35.

ד. התכנית תקבע פריסה כללית של יעדי קרקע, ובכלל זה היקף כולל של יחידות דיור, צפיפויות, תעסוקה, שטחים ציבוריים פתוחים ופתרונות לתחבורה ציבורית, לרבות מסילתית.

ה. התכנית תכלול הוראות בדבר שלביות ביצוע, תנאים ליישום, ובמידת הצורך הוראות ברמה מפורטת לקטעים בתחומה.

3. את הכנת התכנית תנחה ועדת עבודה בראשות מנהל מינהל התכנון ובהשתתפות נציגי היישובים הסמוכים, משרד הבינוי והשיכון, מינהל מקרקעי ישראל, המשרד להגנת הסביבה ומתכנן מחוז הצפון של משרד הפנים, או נציגו.

4. הולנת"ע תלווה את התכנית כועדת היגוי.

5. המועצה תפרסם את דבר הכנת התכנית ברשומות.

"..בבית המשפט אמרנו שאנחנו מתקדמים ותוך פרק זמן מאוד קצר אנחנו נביא לכאן תכנית מאושרת".

"השלב הבא:

**שני דיונים בוועדת עבודה לעניין הפרוגרמה, שלביות והחלופות
אנחנו נעשה את זה בלוח זמנים מאוד קצר על מנת להביא את זה לולנת"ע תוך
חודש חודשיים לדיון נוסף מפורט יותר."**

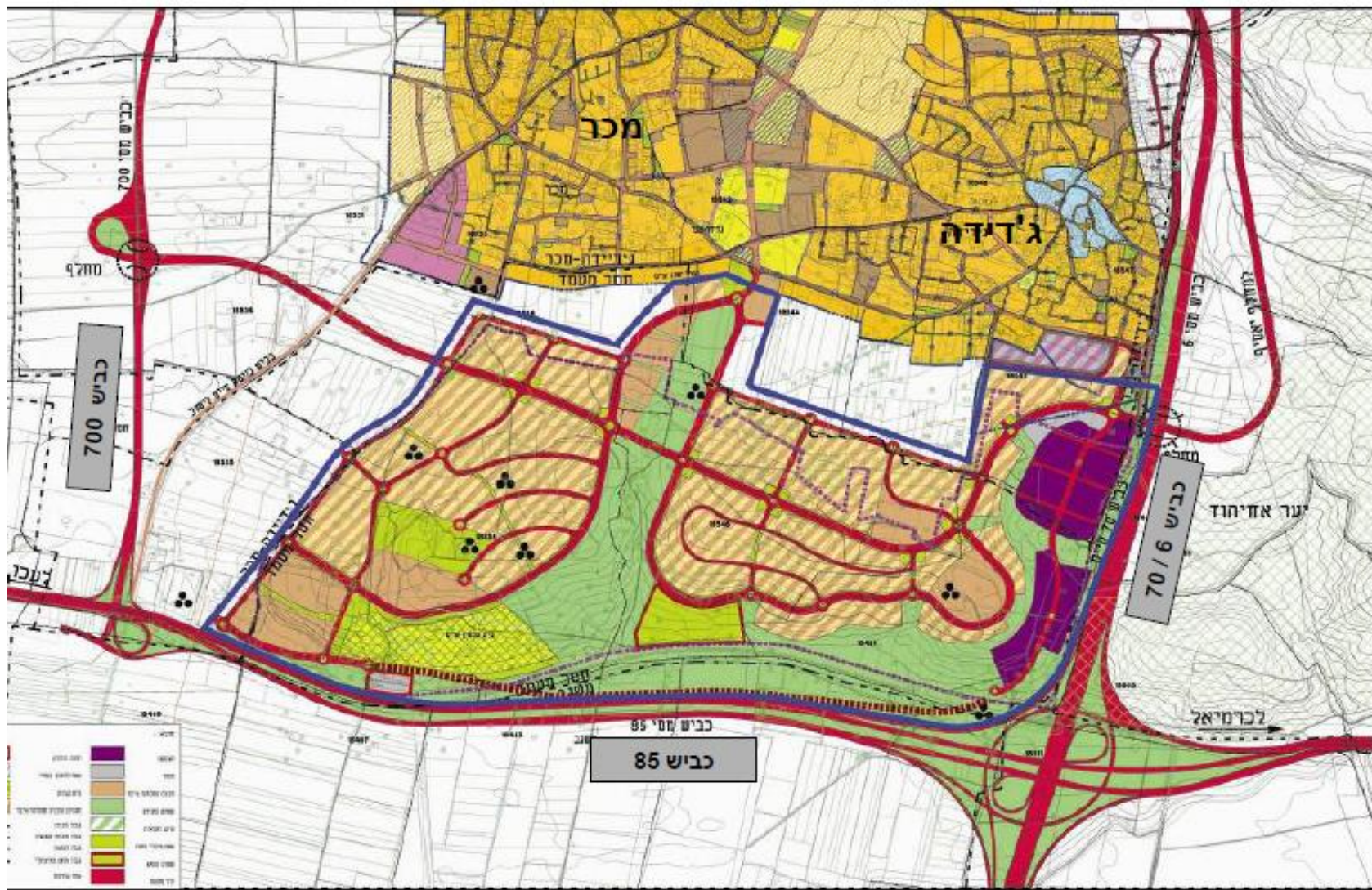
מטרות ויעדי התכנית

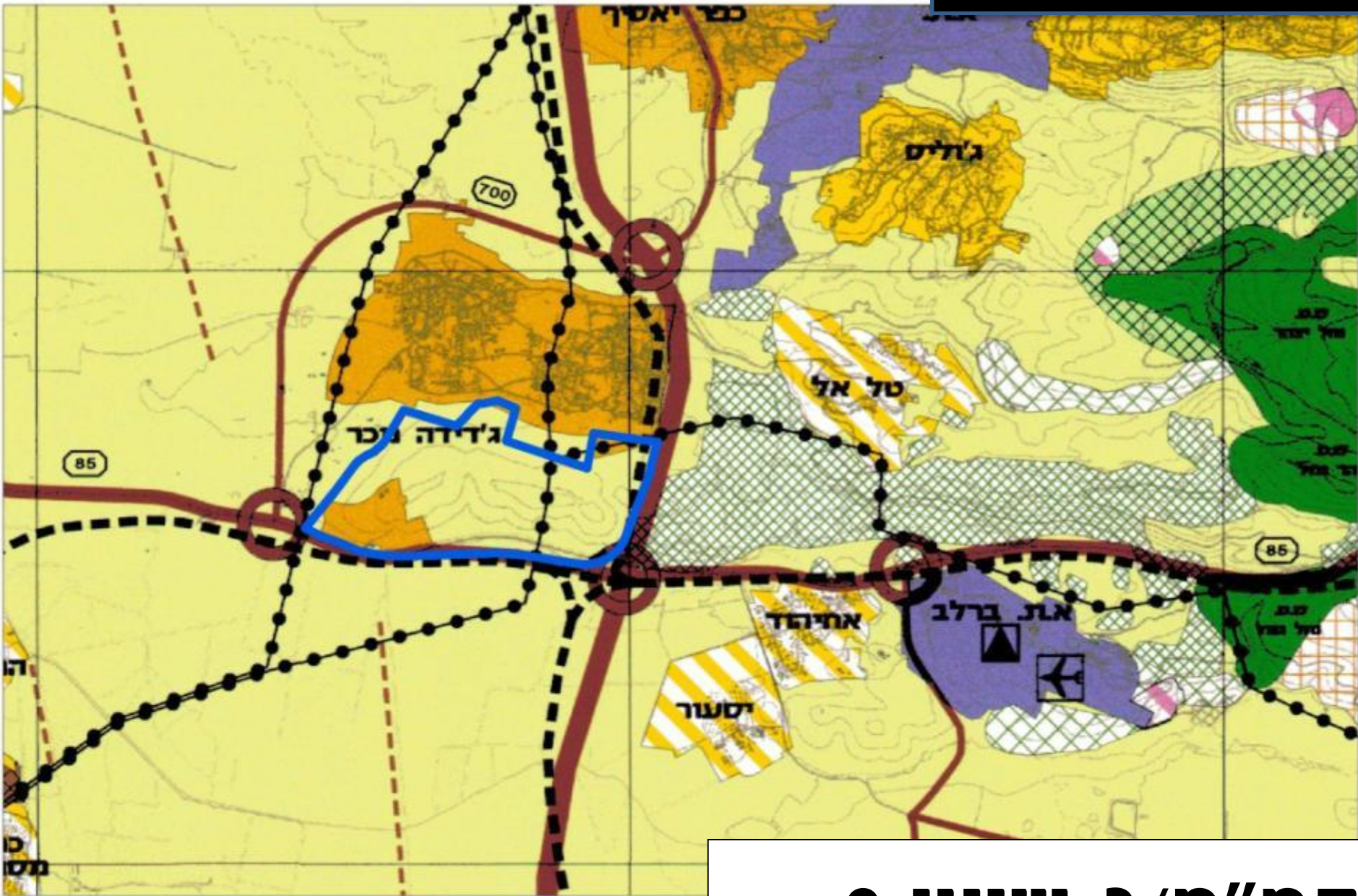
1. **פיתוח נדבך עירוני חדש ונפרד** : בתחום המרקם העירוני בתמ"א 35 , מדרום ליישוב ג'דידה מכר.
2. מיצוי הפוטנציאל הייחודי של עתודות קרקע בבעלות המדינה, בשטח רציף ובהיקף גדול (2,020 ד') המאפשרות "תכנון יוזם" - בהתאם למטרות הפקעת הקרקע שבוצעה ע"י המדינה (1976) .
3. מתן היצע ומענה לביקושים גדלים לדיור עירוני איכותי : של האוכלוסייה הלא יהודית באזור הגליל : **קיבולת אוכלוסיה מוערכת 35 עד 40 אלף נפש.**
4. **קביעת הנחיות לפיתוח בעל אופי עירוני מובהק** : **בניה רוויה בהיקף ניכר.**
5. מתן מענה לצרכי ציבור הכלל אזוריים של האוכלוסייה הלא יהודית : אזור תעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור.
6. **קביעת הפריסה הכללית של ייעודי הקרקע** : מגורים, אזור תעסוקה, מוסדות ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, תשתיות, פתרונות לתחבורה ציבורית לרבות מסילתית.
7. מתן הוראות בדבר שלביות ביצוע, התנאים ליישום ובמידת הצורך הוראות ברמה מפורטת לקטעים בתחומה.

מאפייני העיר

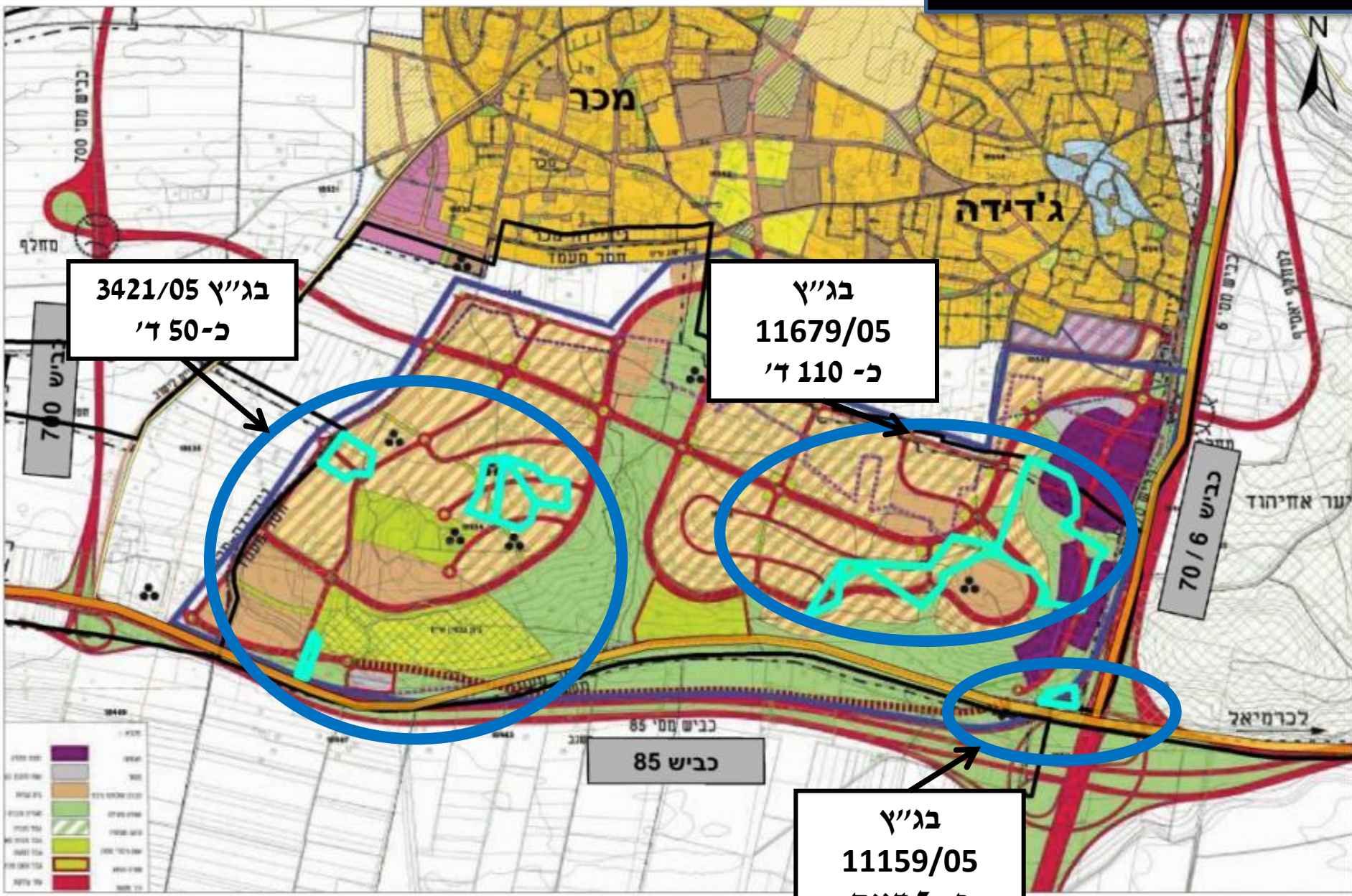
- עיר בגודל בינוני של כ : 35 עד 40 אלף נפש.
- חלק מקודקוד המרחב המעויר הצפוני.
- חלק ממרחב הזדמנויות אזורי.
- יעדי אוכלוסייה - מעמדות ביניים וגבוהים.
- קהילות וארגונים מקצועיים הרוצים להציע מגורים לחבריהם.
- מגוון בצורות המגורים ובצפיפות.
- דגש על פיתוח המרחב הציבורי, השטח הירוק.
- שילוב מיטבי בין מגורים, תעסוקה ושירותים מקומיים ואזוריים.

תמ"א 44 – נדבך עירוני חדש לאוכלוסיית המיעוטים (שטח התכנית : כ- 2,700 דונם)





תמ"מ/2 שינוי 9



בג"ץ 3421/05
כ-50 ד'

בג"ץ 11679/05
כ-110 ד'

בג"ץ 11159/05
כ-5 דונם

- קהל היעד: 35,000-40,000 נפשות
- שטח התכנית: 2,700 דונם

שטח (דונם)	ייעוד
1,280	מגורים + דרכים
165	תעסוקה + מסחר
290	שב"צ
815	שצ"פ
10	תחנת דלק קיימת
140	ביתק ברות (עכו)
2,700	סה"כ

- צפיפות ממוצעת של 7 יח"ד / דונם (בין 4 יח"ד/דונם ועד ל- 12 יח"ד/דונם).
- גובה בינוי : 8-10 קומות



השוואת צפיפות

צפיפות של שטח בנוי למגורים (נפשות/דונם)	יישוב
10	נהריה
9	כרמיאל
12	נצרת עילית
6	קרית שמונה
7	עפולה
8	ממוצע
16	טנטור



השוואת הקצאת אזורי תעשייה מקומיים

תעשייה לנפש (מ"ר/נפש)	יישוב
14	נהריה
63	כרמיאל
43	נצרת עילית
72	קרית שמונה
30	עפולה
33	ממוצע
4	טנטור



השוואת חלקיות של השטח הבנוי משטח השיפוט

יישוב	% (שטח בנוי משטח שיפוט)
נהריה	51%
כרמיאל	35%
נצרת עילית	17%
קרית שמונה	38%
עפולה	23%
ממוצע	31%
טנטור	?? 100%



**תמ"א/44 - תכנית מתאר ארצית לפיתוח
עירוני חדש בצפון הארץ לאוכלוסיה
הלא יהודית**

**תכנון – השלכות
פנימיות
וחיצוניות**

- התאמה להיבטים מקומיים.
- צפיפות גבוהה
- מחסור בתעסוקה ובשטחים ציבוריים.
- תשתיות קיימות.
- מינוף של אזור??

**קרקע – תחום
שיפוט וזכויות
קניין**

- זכויות קנייניות של תושבי ג'דידה מכר.
- שטח גלילי צמוד דופן לישוב במצוקת שטחים וקרקעות לדירור.

**מיקום בסביבה
מצב הקיים**

- צמודי דופן לישובים במעמד סוציו-כלכלי נמוך

תמ"א 44 : נדבך עירוני חדש לאוכלוסיית המיעוטים

(שטח התכנית : כ- 2,700 דונם. מתוך זה כ: 2,020 ד' חטיבת קרקע בבעלות מדינה)

