



סיכוי סיקוי Sikkuy

העמותה לקידום שוויון אזרחי الجمعية لدعم المساواة المدنية
The Association for the Advancement of Civic Equality

יולי, 2015

התייחסות עמותת סיכוי להמלצות "צוות 120 הימים" להתמודדות עם מצוקת הדיור ביישובים הערביים

דוח "צוות 120 הימים", הפורט את מאפייני מצוקת הדיור בחברה הערבית ומציג המלצות לפתרונה, הוא בעל חשיבות ציבורית לנוכח מצוקת הדיור בחברה הערבית המחריפה משנה לשנה. לראשונה, ועדה ממשלתית מגבשת המלצות מפורטות, קונקרטיים ורחבות לפתרון מצוקת הדיור בחברה הערבית, ואנו מעריכים כי הממשלה תיגש כעת ליישמן.

במסמך הנוכחי נבקש להתייחס לחלק מההמלצות הללו ולהשלכותיהן.

רבות מההמלצות חיוביות, וביניהן ניתן למנות את אלו הנוגעות להקמת ועדת גבולות קבועה ליישובים הערביים, למימון הקמת מוסדות ציבור, להגברת שיטת שיווק קרקע מדינה למחוסרי דיור, לביצוע פילוט לדיור בשכירות לטווח ארוך וליתור מתחמי תכנון חדשים למגורים. עם זאת, חלק מההמלצות והיעדים דורש הרחבה ניכרת, וחלק אחר עלול לסכל את יצירתם של פתרונות מגורים ביישובים הערביים, כמו למשל ההצעה לקדם שכונות מגורים על קרקע מדינה בזיקה להתקדמות בייזום בנייה על קרקע פרטית.

תחום התכנון

בנושאי תכנון הציע הצוות כמה המלצות חיוביות, שיישומן יוביל בהדרגה לקידום התכנון ביישובים הערביים ולצמצום הפער התכנוני. הצוות אבחן כי ההליך התכנוני ביישובים הערביים יוצר תלות של הרשות המקומית בוועדות המרחביות ואיננו מאפשר לה לקדם פרויקטים בתחומה באופן עצמאי. לפיכך המליץ הצוות על העצמת עצמאותן של ועדות התכנון המקומיות והפרדה של רשויות מקומיות מהוועדות המרחביות במידת האפשר, תוך סיוע בתקציבי כוח אדם ובתקציבים לחיזוק מחלקות ההנדסה ברשויות המקומיות שטרם הופרדו, במגמה להכשירן להפרדה בעתיד. בנוסף, הוצע כי שר הפנים ימנה ועדת גבולות מתמדת ליישובים הערביים, שתבחן את הצורך לשנות את הגבולות ומרחבי התכנון ביישובים הערביים, כך שיתאפשר פיתוח מתחמים לדיור¹.

כמו כן המליץ הצוות על איתור מתחמים חדשים לדיור ולתעסוקה בדגש על קרקעות מדינה, על תקצוב תכניות מפורטות שמכוחן ניתן להוציא היתרי בנייה, ועל הקמת מאגרי יועצים. מנהל התכנון יקים ויממן

¹ סעיפים 63-65, בדה צוות 120 הימים, יוני 2015.

شارع همشوررت راحيل 17, بيت هكيرم, القدس 96348, تل: 02-6541225, ف: 02-6541108, حيفا 31996.

جادة بن غوريون 57 ص.ب. 99650, تل: 04-8523188

רחוב המשוררת רחל 17, בית הכרם, ירושלים 96348, טל. 02-6541225, פקס. 02-6541108, חיפה 31996, שד' בן גוריון 57, ת.ד. 99650, טל: 04-8523188, פקס. 04-8523065

17 Hameshoreret Rachel St., Beit Hakerem, Jerusalem 96348, Tel. 02-6541225, Fax. 02-6541108, Haifa 31996, 57 Ben-Gorion Av. P.O.B. 99650, Tel. 04-8523188, Fax. 04-8523065



סיכוי סיקוי Sikkuu

העמותה לקידום שוויון אזרחי الجمعية لدعم المساواة المدنية
The Association for the Advancement of Civic Equality

מאגר של יועצים מקצועיים במכלול התחומים הנוגעים לקידום תכניות בנייה ברשויות המקומיות, כך שהן תוכלנה לבחור יועצים מן המאגר ולהיעזר בהם לטובת קידום התכנית, בשיתוף פעולה עם משרד הבינוי והרשות לפיתוח כלכלי.

אלו המלצות חיוביות, ויש ללחוץ על כך שיושמו. התכנון ביישובים הערביים יקודם וישופר בעקבות כך, בפרט לאור חיזוק הדרג המקצועי ברשויות המקומיות הערביות.

המלצה נוספת, הדורשת שיפור בכדי להשפיע באמת על היכולת לייצר מגורים על אדמות מדינה, היא ההמלצה להגדיל את שטחי הפיתוח באמצעות תיקונים נקודתיים בתמ"א²³⁵. הצעד בכללותו חיובי, אך לצורך יצירת עתודת קרקע משמעותית לצורכי מגורים, יש צורך בחריגה גדולה יותר מגבולות המרקמים. הצוות המליץ על שיעור של 2% בלבד. יש לציין כי משרד הבינוי המליץ על חריגה בשיעור של 8%, שיעור ריאלי יותר מהשיעור שלבסוף הוחלט עליו. יש לקבוע, אפוא, שיעור מקסימלי גבוה יותר, שיאפשר חריגה בהתאם לצורכי היישובים.

תחום שיווק הקרקע

בנושא שיווק המקרקעין ביישובים הערביים, הציע הצוות כמה המלצות חיוביות שיישומן יוביל להצלחה גדולה יותר של שיווק קרקע מדינה ביישובים הערביים. הצוות המליץ על העמדת מימון פיתוח מראש ("קדם מימון") בעבור בנייה בצפיפות גבוהה בקרקע מדינה בהיקפים ניכרים, כך שפיתוח התשתיות יתבצע לפני שיווק המגורים ויצור נראות של הפרויקט בשטח. בנוסף, הוצע לממן מוסדות ציבור ולערוך תכנית אב לביוב. לפיתוח איכותי של תשתיות ומוסדות ציבור ביישובים הערביים השפעה מרחיקת לכת על דמות היישוב ועל איכות החיים שבו. כמו כן הדבר מגדיל את הפוטנציאל של הפרויקט למשוך אוכלוסייה ולרכוש את אמונה, ומכאן חשיבות ההמלצה וההכרח ביישומה לצורך הצלחת שיווקי הקרקע.

המלצה חיובית נוספת היא התאמת מסמכי המכרז, תרגומו המלא ופרסום עלויות הפיתוח. עם זאת, יש צורך גם בציין של מפרט הפיתוח – יש לפרט בחוברת המכרז מה כולל הפיתוח שעליו משלמים התושבים (תאורה, מדרכות, כבישים וכדומה).

יחד עם זאת, אנו מסתייגים מההמלצה להמשיך את סבסוד הפיתוח בהתאם לכללים הנהוגים בהחלטות ממשלה קודמות, שעלולה להביא למצב שבו ההטבה אינה מנוצלת, כפי שקרה עד כה. עד היום ההחלטות

شارع همشوررت راحيل 17, بيت هكيرم, القدس 96348, تل: 02-6541225, ف: 02-6541108, حيفا 31996.

جادة بن غوريون 57 ص.ب. 99650, تل: 04-8523188

רחוב המשוררת רחל 17, בית הכרם, ירושלים 96348, טל. 02-6541225, פקס. 02-6541108, חיפה 31996, שד' בן גוריון 57, ת.ד. 99650, טל: 04-8523188, פקס. 04-8523065

17 Hameshoreret Rachel St., Beit Hakerem, Jerusalem 96348, Tel. 02-6541225, Fax. 02-6541108, Haifa 31996, 57 Ben-Gorion Av. P.O.B. 99650, Tel. 04-8523188, Fax. 04-8523065



סיקווי סיקווי Sikkuy

העמותה לקידום שוויון אזרחי / الجمعية لدعم المساواة المدنية
The Association for the Advancement of Civic Equality

הקודמות (1539 ו-4432) בנושא סבסוד הפיתוח הביאו למימוש הסובסידיה בשיעורים זעומים³ בעקבות חסמים שמובנים בהן, כמו שיעורי הסבסוד, תמהיל הבעלויות ונוהלי הביצוע הנדרשים מהרשויות ומהתושבים. **לכן יש לקבוע מנגנון חדש לסבסוד הפיתוח.**

ההצעה להגביר את שיטת השיווק באמצעות הרשמה והגרלה לבני מקום היא חיובית, אך נדגיש כי **נדרשת הפסקה לאלתר של שיווק בשיטת "כל המרבה במחיר"**, שמביאה להעלאת מחירי הדיור ביישובים הערביים, ושראשי רשויות רבים מתנגדים לה.

בנוסף, בכדי שההמלצה להוסיף מדרגה של בני מקום בעבור יישובים ערביים שאינם יישובי עדיפות לאומית וגודלם בין 20,000 ל-30,000 תושבים⁴ תהא משמעותית, **יש לנקוב בשיעור ניכר לתעדוף בני המקום.**

הסדרת בנייה ללא היתר

יש לעצור באופן מיידי הריסת בתים עד לעריכת סקר מבנים במצב קיים (באמצעות תצלום אוויר – תצ"א), ובתוך כך, לאפשר תקופת התארגנות שבמהלכה תייצר המדינה פתרונות דיור, ולאחריה לא תתאפשר בנייה ללא היתר. זאת בשיתוף מלא עם הרשויות המקומיות ויידוע הציבור. באשר לבנייה הקיימת, מוצע לאשר לגליזציה למבנים שהוקמו באזורי המרקם הבנוי.

התכנית ליישום המלצות הצוות

אנו מסתייגים מהמלצת הצוות להתנות תכנית לשכונות מגורים על קרקע מדינה, בהתקדמות בייזום בנייה על קרקע פרטית, וכן בהתקדמות בנוגע לצמצום תופעת הבנייה הבלתי חוקית⁵. הצעה זו **צפויה לעכב תכניות מגורים ולפגוע ביעדים שהציב צוות 120 הימים לפתרון מצוקת הדיור**. ככל שיקודם תכנון על קרקע מדינה, והציבור ייווכח ויראה שנוצר מלאי יח"ד זמין, כך תצטמצם תופעת הבנייה ללא היתר, ובעלי קרקע פרטית יהיו נכונים יותר לממש את הקרקע שברשותם.

² סעיף 67 בדוח צוות 120 הימים, יוני 2015.

³ הרחבה על החסמים בהחלטה 4432 ניתן לקרוא [כאן](#)

⁴ סעיף 82 בדוח צוות 120 הימים, יוני 2015.

⁵ סעיף 97 בדוח צוות 120 הימים, יוני 2015.

شارع همشوررت راحيل 17, بيت هكيرم, القدس 96348, تل: 02-6541225, ف: 02-6541108, حيفا 31996.

جادة بن غوريون 57 ص.ب. 99650, تل: 04-8523188

רחוב המשוררת רחל 17, בית הכרם, ירושלים 96348, טל. 02-6541225, פקס. 02-6541108, חיפה 31996, שד' בן גוריון 57, ת.ד. 99650, טל: 04-8523188, פקס. 04-8523065

17 Hameshoreret Rachel St., Beit Hakerem, Jerusalem 96348, Tel. 02-6541225, Fax. 02-6541108, Haifa 31996, 57 Ben-Gorion Av. P.O.B. 99650, Tel. 04-8523188, Fax. 04-8523065



סיכוי סיקוי Sikkuu

העמותה לקידום שוויון אזרחי الجمعية لدعم المساواة المدنية
The Association for the Advancement of Civic Equality

יעדי הצוות

לנוכח הפער ארוך השנים, נדרשת תוספת משמעותית של יחידות דיור זמינות, ולכן יש להרחיב את יעדי השיווק⁶ באופן מדורג. יש לקבוע יעדים בהתאם למחוזות וליישובים, תוך הגדרת מאפייני היישוב והאוכלוסייה, אמידת יכולת הנשיאה של התשתיות ומוסדות הציבור הקיימים והתוספת הנדרשת בכל יישוב.

אימוץ החלטות הוועדה הנוגעות לקידום התכנון, השיווק והפיתוח התשתיתי ביישובים הערביים, תקצוב שלהן ויצירת מנגונים למימון יהוו את תחילתו של המענה למצוקת הדיור בחברה הערבית. מצב זה מחייב עבודה אינטגרטיבית של משרדי הממשלה שהנושא בתחום אחריותם, יחד עם הרשויות המקומיות הערביות ותושביהן, לצד חברי כנסת וארגוני חברה אזרחית הפועלים בנושא, תוך ייצוג הולם של החברה הערבית בשלבי היישום.

⁶ סעיף 101 בדוח צוות 120 הימים, יוני 2015

شارع همشوررت راحيل 17, بيت هكيرم, القدس 96348, تل: 02-6541225, ف: 02-6541108-31996, حيفا

جادة بن غوريون 57 ص.ب. 99650, تل: 04-8523188

רחוב המשוררת רחל 17, בית הכרם, ירושלים 96348, טל. 02-6541225, פקס. 02-6541108, חיפה 31996, שד' בן גוריון 57, ת.ד. 99650, טל: 04-8523188, פקס. 04-8523065

17 Hameshoreret Rachel St., Beit Hakerem, Jerusalem 96348, Tel. 02-6541225, Fax. 02-6541108, Haifa 31996, 57 Ben-Gorion Av. P.O.B. 99650, Tel. 04-8523188, Fax. 04-8523065