

דיוור בישובים הערביים - חסמים ופתרונות

עינאיה בנא

אדר', מתכנת ערים וסטודנטית לדוקטורט בטכניון



المركز العربي للتخطيط البديل
המרכז הערבי לתכנון אלטרנטיבי
The Arab Center for Alternative Planning

תכנון

**מצוקת הדיוור
בישובים
הערביים**

שיווק

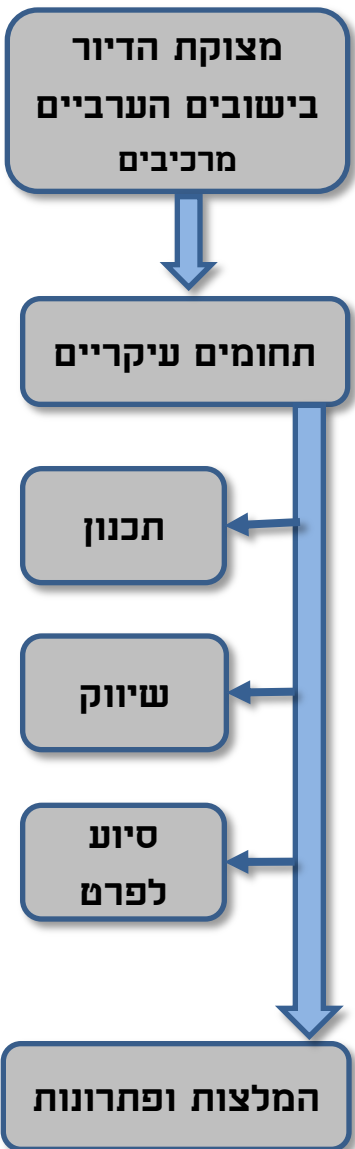
סיוע

**העדר
מרחבי
בחירה
למגורים.**

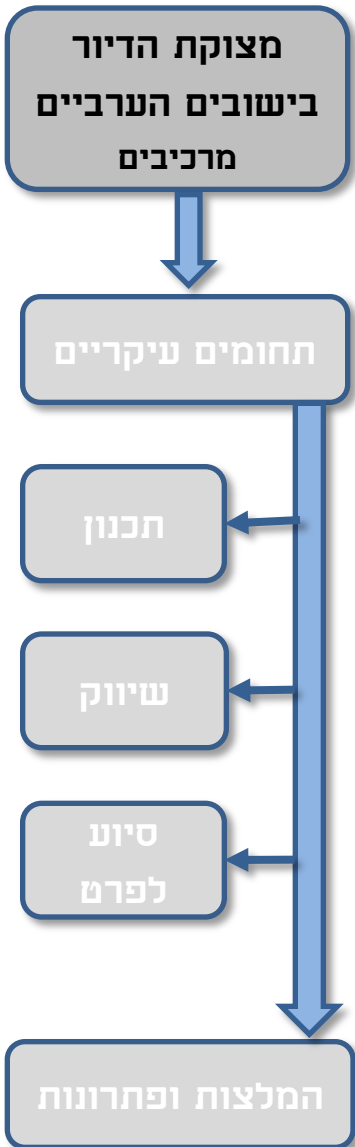
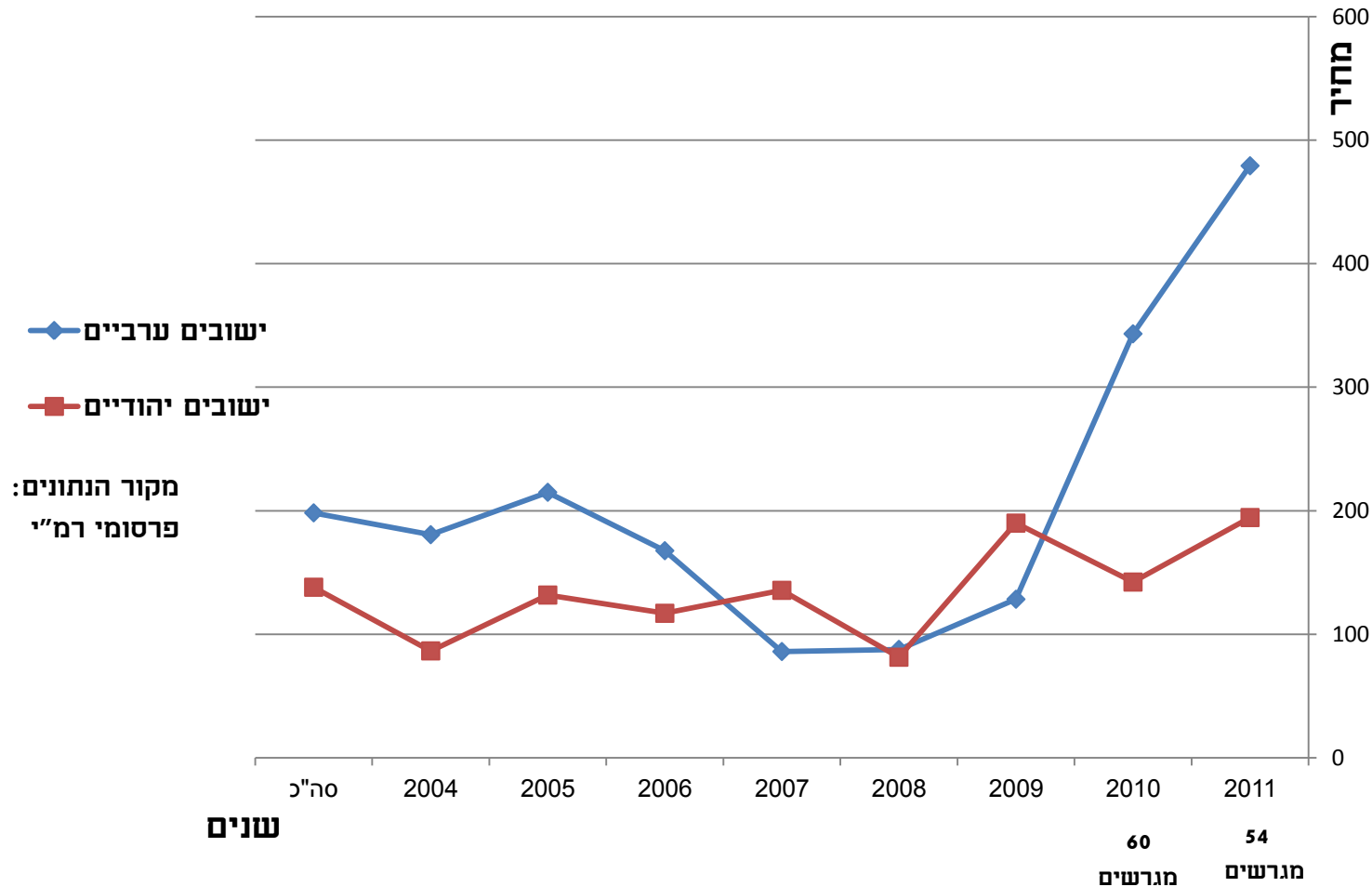
(ועדות קבלה,
ישובים
מעורבים,
ישובים
יהודיים)

**מצוקת
תחומי
שיפוט
ופיתוח**

במבט משווה בין
ישובים ערביים
ויהודיים

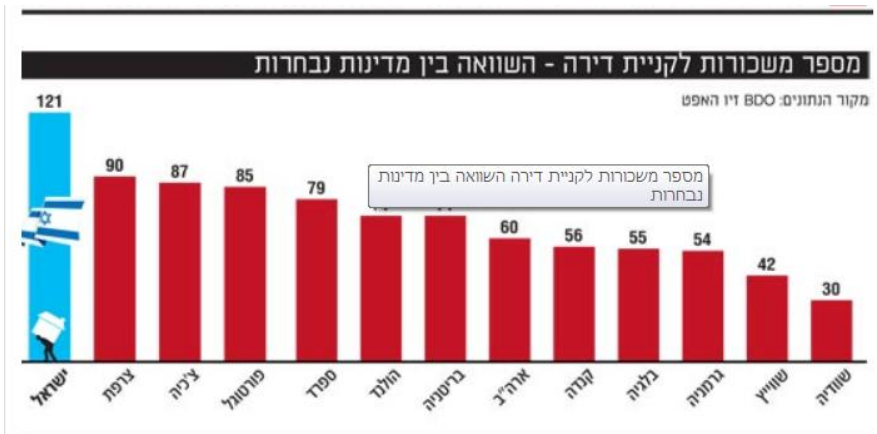
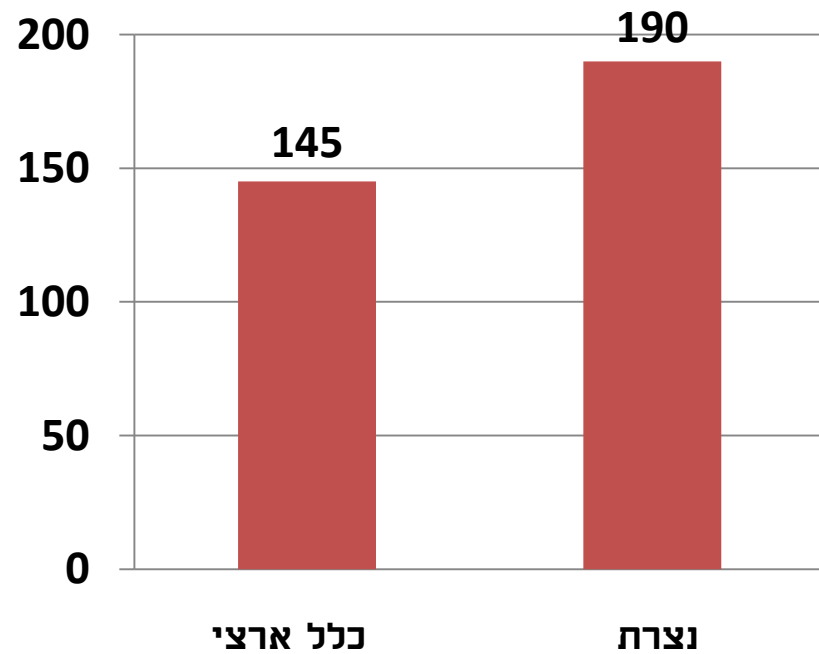


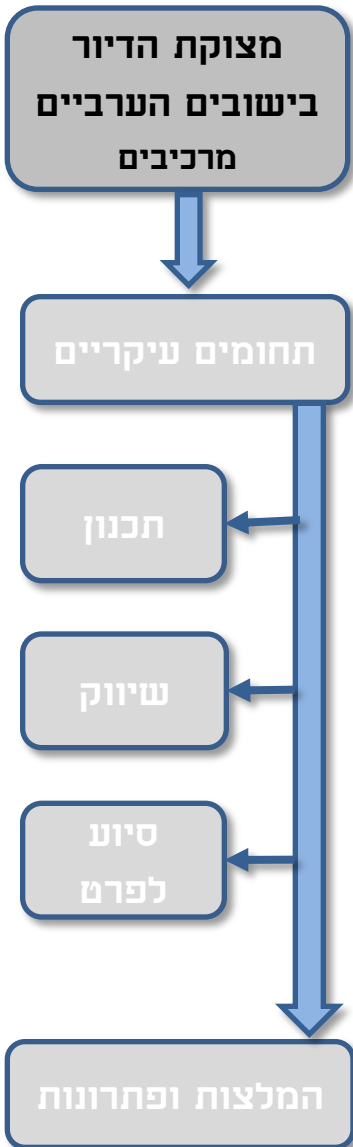
מחיר המגרש = מחיר קרקע + מחיר פיתוח השוואה במחירי הקרקע במדגם של ישובים





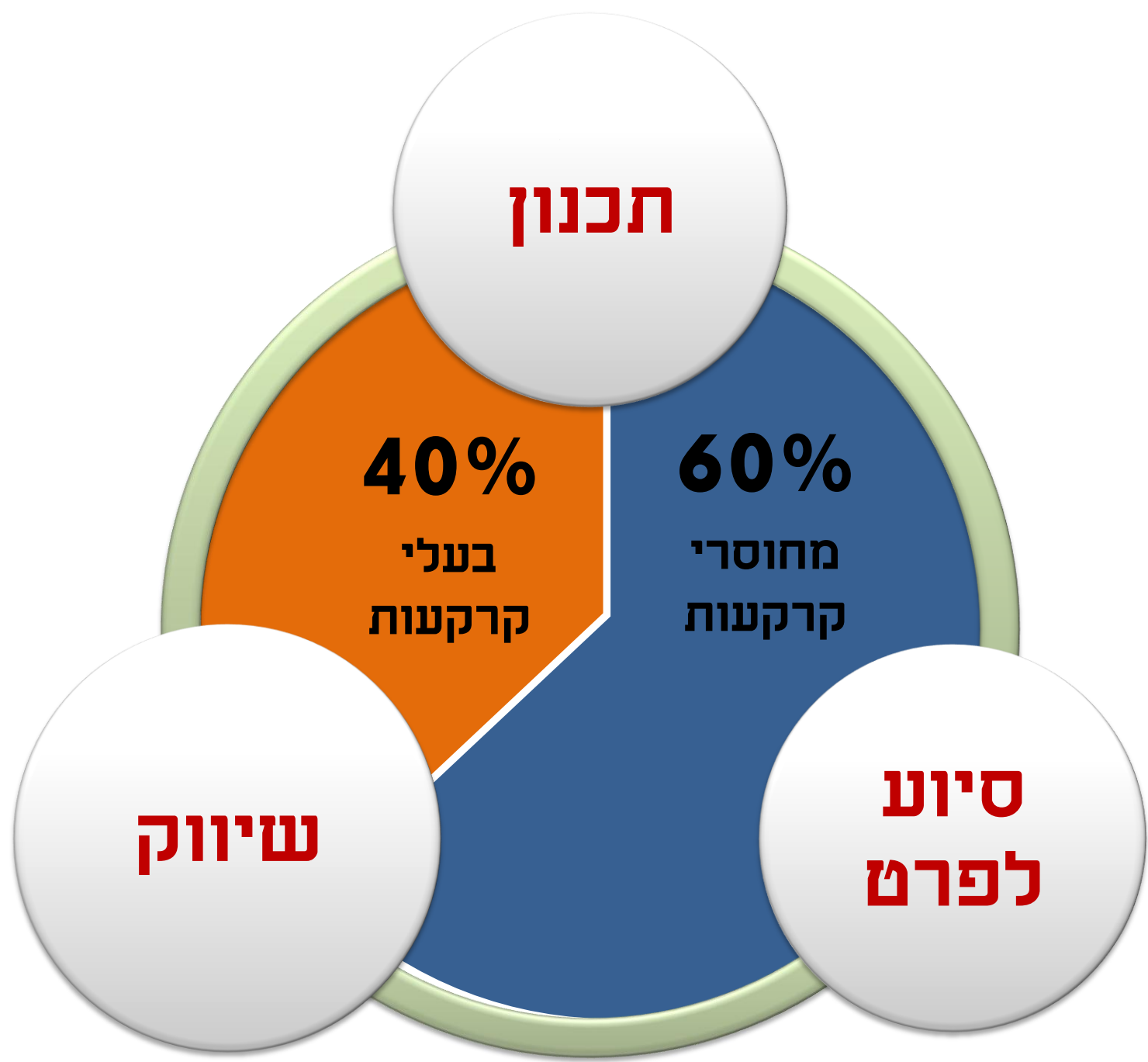
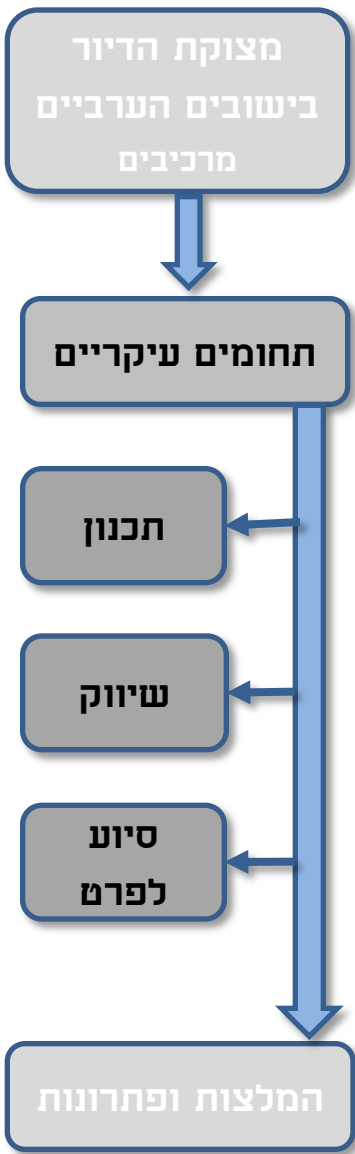
מספר משכורות לקניית דירה מקרה בחן נצרת (2013)





דיור לא מוסדר בתוך הישובים הערביים
יותר מ- 30,000 יח"ד ללא הסדרה תכנונית, על
קרקעות בבעלות פרטית של התושבים.

**2-3 משפחות בתוך בית מגורים אחד בגין
מחסור בהיצע הולם.**



סיוע ותמיכה בפרט

סיוע בשכר דירה
2.4% מסה"כ התקציב
בשנת 2013.

מע"מ 0
לא יהיה ישום מלבד בנצרת
ובסכום הנמוך.

הטבה לרוכשי דירה
ראשונה
19 משפחות ערביות מימשו
במהלך 2012-2013 (מתוך 1,087
משפחות).

סיוע במשכנתאות
2.3% מסה"כ תקציב
המשכנתאות בשנת 2012-2013.

שיווק

דיור ציבורי
מלאי דיור של 0.3% בתוך
הישובים הערביים.

מחיר למשתכן
אין יישום בתוך הישובים
הערביים.

מחיר מטרה
יישום מינימאלי בתוך הישובים
הערביים.

הסכמי גג
אין יישום בתוך הישובים
הערביים.

דיור להשכרה
אין יישום בתוך הישובים
הערביים.

תכנון

מחסור בהיצע קרקעות
מתוכננות המאפשרות
בנייה למגורים בפריסה
גיאוגראפית מתאימה.

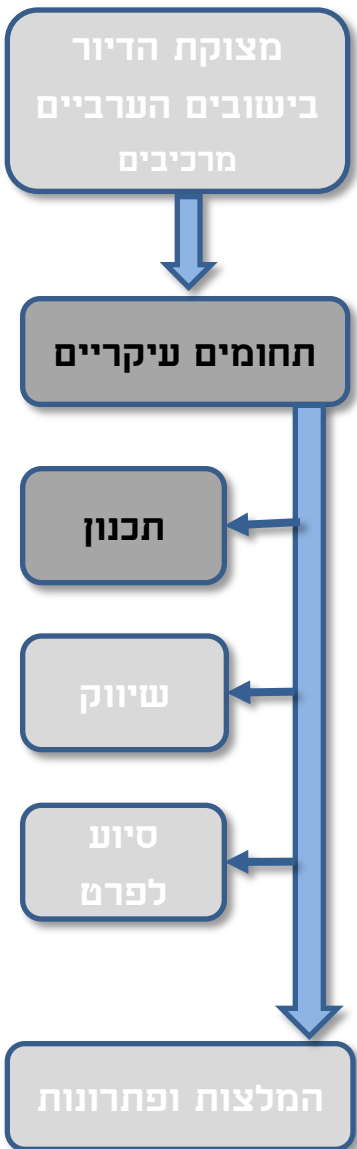
אי-קידום תוכניות למתן
היתרי בנייה למגורים בגין
חסמים (פתרונות קצה ועוד).

מחסור בועדות תכנון
מקומיות.

אי ישום של חוק
הוד"לים והותמ"לים.

אי יישום של תכניות
להתחדשות עירונית.

מחסור בהיצע קרקעות מתוכננות המאפשרות בנייה למגורים
[\(סקירה של היצע מתוכנן 2013 - מפה\)](#)



תכנון – אישור תכניות המאפשרות מתן היתרי בנייה 2013

במחוז צפון :

• 52% אוכלוסייה ערבית.

• 83 ישובים ערביים.

• בשנת 2013, אושרו 22,823 יח"ד,

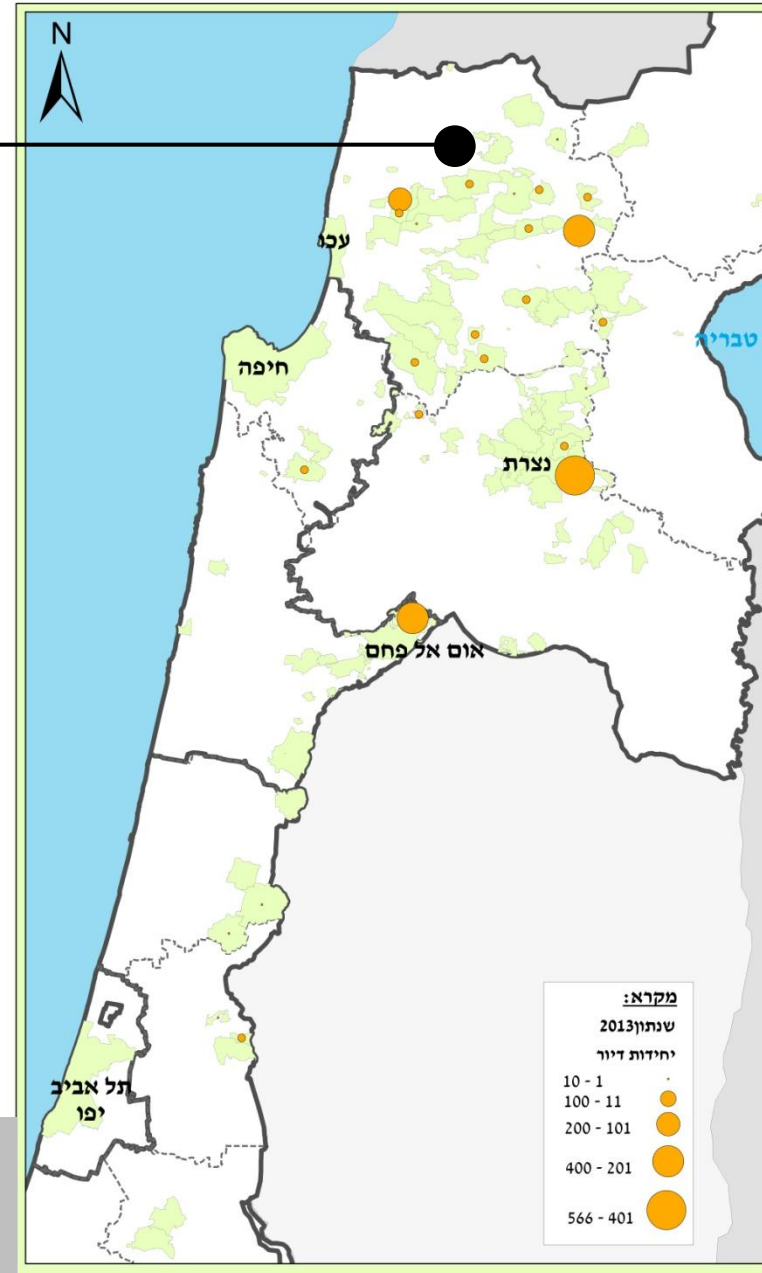
מתוכם רק 1,241 יח"ד בתכניות

המאפשרות מתן היתרי בנייה בתוך

ישובים ערביים.

• רוב ה- 1,241 יח"ד אושרו ב 8 ישובים

מתוך 83 ישובים ערביים בכל המחוז.



• מדדי צפיפות בנייה שאינם מותאמים למציאות
(יח"ד/דונם, נפשות/דונם)

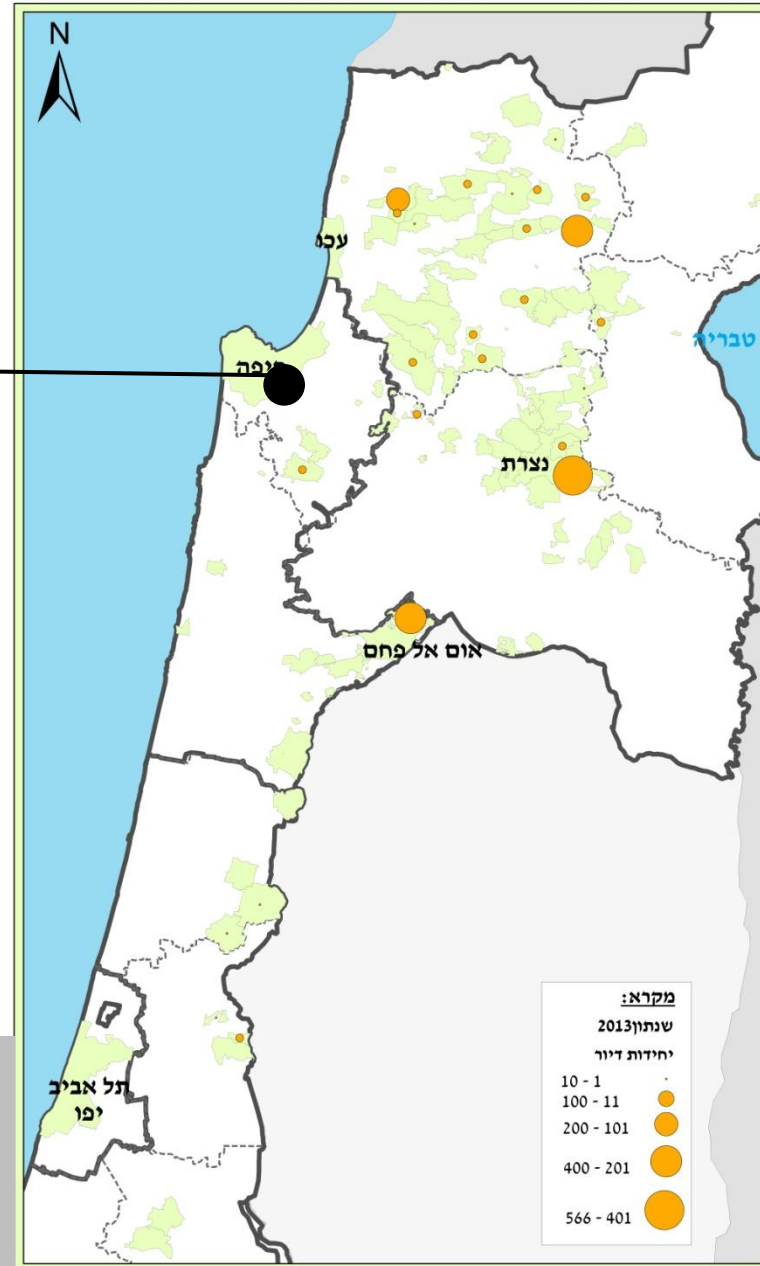
תכנון – אישור תכניות המאפשרות מתן היתרי בנייה 2013

במחוז חיפה :

- 25% אוכלוסיה ערבית.
- 25 ישובים ערביים.
- בשנת 2013, אושרה רק תכנית אחת ברשות מקומית אחת הכוללת 217 יח"ד.

• מחסור במגוון צפיפויות המותאם לאופי הישוב.

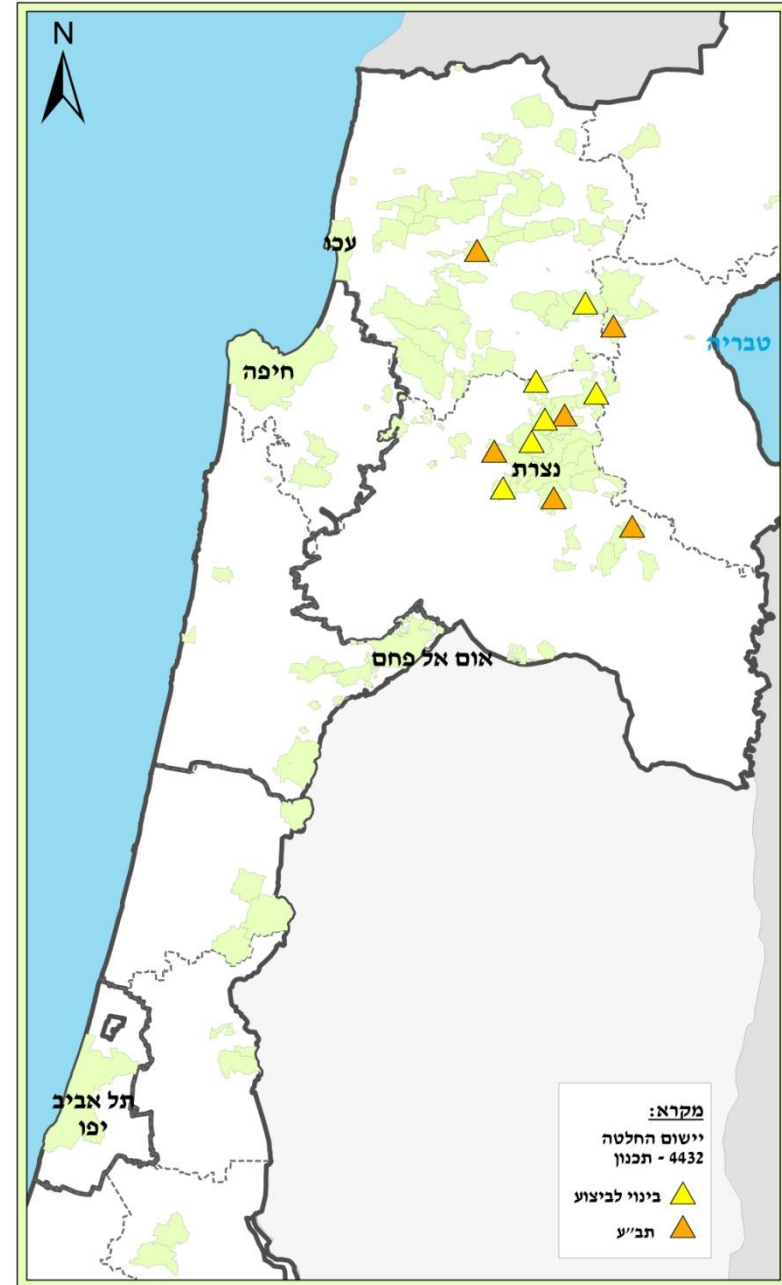
• בתוך הישובים הערביים: בנייה רוויה וצפופה, לא גבוהה.



תכנון ופיתוח – החלטת ממשלה 4432 – תכנון ופיתוח

נתוני מדגם של תכניות

| ייעוד התקציב לפי החלטת ממשלה | מתן תוקף | קבלת תכנית | תכנית מאושרת | ישוב |
|------------------------------|----------|------------|--------------|---------|
| הכנת תב"ע חדשה | 1991 | 1987 | 5942/ג | כפר כנא |
| הכנת תב"ע חדשה | 1996 | 1990 | 7215/ג | עילוט |
| בינוי לביצוע | 1999 | 1993 | 8080/ג | ריינה |
| בינוי לביצוע | 1981 | 1977 | 2907/ג | עיילבון |
| בינוי לביצוע | 2002 | 1998 | 10554/ג | טורעאן |



מחסור בהיצע קרקעות מתוכננות המאפשרות בנייה למגורים
(סקירה של היצע מתוכנן 2013 - מפה).

מחסור בקידום תכניות המאפשרות מתן היתרי בנייה בגין
חסמי תכנון: פתרונות קצה, קידום בוועדות ועוד.
14,000 יח"ד תקועות בוועדות התכנון יותר מ- 3 שנים.

מחסור בוועדות תכנון ובניה מקומיות.

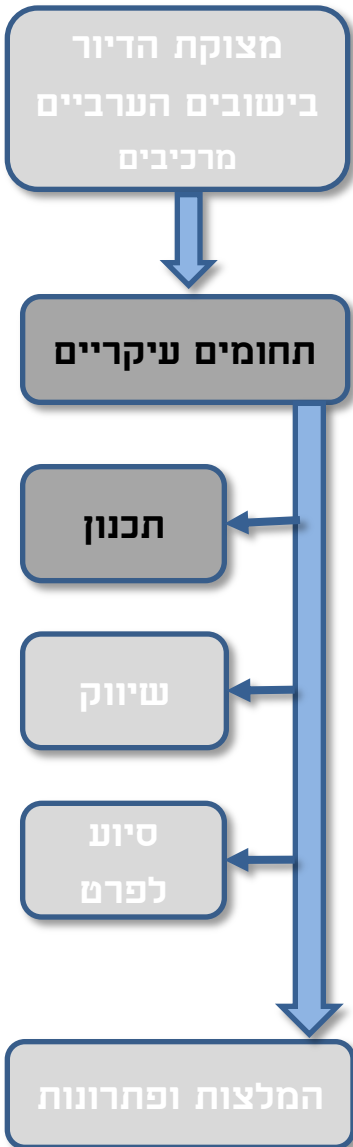
רק ב- 4 רשויות מקומיות ערביות יש ועדות תכנון מקומיות (נצרת, רהט, טייבה
וטירה), ובעוד שניים יש ועדה מרחבית עם רשות גדולה (מעלה עירון, גבעות
אלונים).

חוק הוד"לים והותמ"לים

חוק הוד"לים: תכנית אחת, והותמ"ל: אף תכנית בשל תנאי סף ויישום.

תכניות להתחדשות עירונית.

אין תכניות מקודמות בישובים הערביים.



סיוע ותמיכה בפרט

סיוע בשכר דירה
2.4% מסה"כ התקציב
בשנת 2013.

מע"מ 0
לא יהיה ישום מלבד בנצרת
ובסכום הנמוך.

הטבה לרוכשי דירה
ראשונה
19 משפחות ערביות מימשו
במהלך 2012-2013 (מתוך 1,087
משפחות).

סיוע במשכנתאות
2.3% מסה"כ תקציב
המשכנתאות בשנת 2012-2013.

שיווק

דיור ציבורי
מלאי דיור של 0.3% בתוך
הישובים הערביים.

מחיר למשתכן
אין יישום בתוך הישובים
הערביים.

מחיר מטרה
יישום מינימאלי בתוך הישובים
הערביים.

הסכמי גג
אין יישום בתוך הישובים
הערביים.

דיור להשכרה
אין יישום בתוך הישובים
הערביים.

תכנון

מחסור בהיצע קרקעות
מתוכננות המאפשרות
בנייה למגורים בפריסה
גיאוגראפית מתאימה.

אי-קידום תוכניות למתן
היתרי בנייה למגורים בגין
חסמים (פתרונות קצה ועוד).

מחסור בועדות תכנון
מקומיות.

אי ישום של חוק
הוד"לים והותמ"לים.

אי יישום של תכניות
להתחדשות עירונית.

שיווק – מסלולים מיוחדים להורדת מחירים

סיכום של הדירות בתכניות השיווק השונות וחלוקה לפי אוכלוסייה:

| סה"כ | ישובים אחרים | ישובים ערביים | |
|--------|--------------|---------------|----------------------|
| 671 | 671 | 0 | דיור ציבורי |
| 968 | 968 | 0 | דירות במחיר למשתכן |
| 41,953 | 41,953 | 0 | דירות בתוך הסכמי הגג |
| 43,592 | 43,592 | 0 | סה"כ |

מקור הנתונים: מרכז מחקר ומידע של הכנסת

דיור ציבורי
מלאי דיור של 0.3% בתוך
הישובים הערביים.

מחיר למשתכן
אין יישום בתוך הישובים
הערביים.

מחיר מטרה
יישום מינימאלי בתוך
הישובים הערביים.

הסכמי גג
אין יישום בתוך הישובים
הערביים.

דיור להשכרה
אין יישום בתוך הישובים
הערביים.

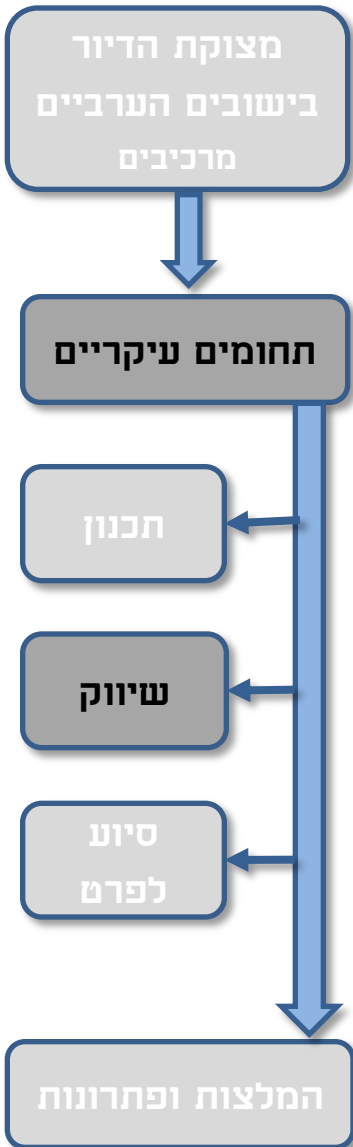
שיווק – דיור להשכרה

תכנית שיווק קרקע להקמת דיור להשכרה (החלטה 1291 של מועצת מקרקעי ישראל):

בשנת 2012 פורסמו 1,284 יח"ד במסלול בניה להשכרה כולל הנחה בקרקע עפ"י החלטה 1248, שעודכנה על ידי החלטה 1291. סה"כ שווקו 406 יח"ד. בוטלו 878 יח"ד (לפי נתוני הקואליציה לדיור בר השגה).

הקרקעות שווקו בישובים: כפר-סבא, מודיעין, באר-שבע, ירושלים, רעננה, ראשון-לציון, בית שמש ואשדוד.

אף לא אחד מהשיווקים נערך בישוב ערבי



סיוע ותמיכה בפרט

סיוע בשכר דירה
2.4% מסה"כ התקציב
בשנת 2013.

מע"מ 0
לא יהיה ישום מלבד בנצרת
ובסכום הנמוך.

הטבה לרוכשי דירה
ראשונה
19 משפחות ערביות מימשו
במהלך 2012-2013 (מתוך 1,087
משפחות).

סיוע במשכנתאות
2.3% מסה"כ תקציב
המשכנתאות בשנת 2012-2013.

שיווק

דיור ציבורי
מלאי דיור של 0.3% בתוך
הישובים הערביים.

מחיר למשתכן
אין יישום בתוך הישובים
הערביים.

מחיר מטרה
יישום מינימאלי בתוך הישובים
הערביים.

הסכמי גג
אין יישום בתוך הישובים
הערביים.

דיור להשכרה
אין יישום בתוך הישובים
הערביים.

תכנון

מחסור בהיצע קרקעות
מתוכננות המאפשרות
בנייה למגורים בפריסה
גיאוגראפית מתאימה.

אי-קידום תוכניות למתן
היתרי בנייה למגורים בגין
חסמים (פתרונות קצה ועוד).

מחסור בועדות תכנון
מקומיות.

אי ישום של חוק
הוד"לים והותמ"לים.

אי יישום של תכניות
להתחדשות עירונית.

מסלולי תמיכה עיקריים

השתתפות כספית בתשלום שכר
דירה בשוק הפרטי

דיור ציבורי

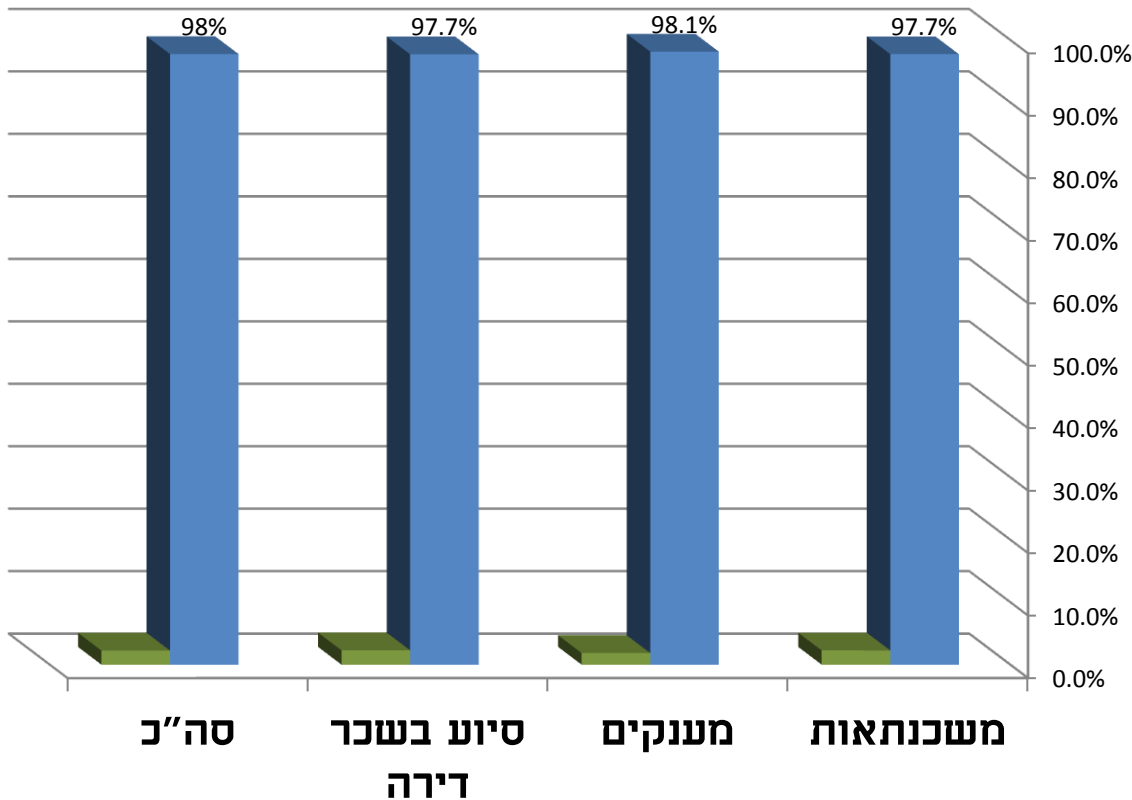
רק 2.4% מסה"כ מקבלי ההטבה הם ערבים.



**כמעט ולא קיים בישובים
הערביים!!!**
רק 0.3% מלאי דירות
מסה"כ מלאי ארצי
(162 דירות ב: נצרת,
ג'דידה מכר, שפרעם ותל
שבט).

חסמים מבניים המונעים מהאוכלוסייה הערבית להיכלל בתכנית

קבלת סכומים יותר קטנים, התניה בשוק שכירות (עד יוני השנה), שכירות מקרובי משפחה ועוד..

החלק של הישובים הערביים מתקציב תכניות הסיוע:



ישובים ערביים 
ישובים אחרים 

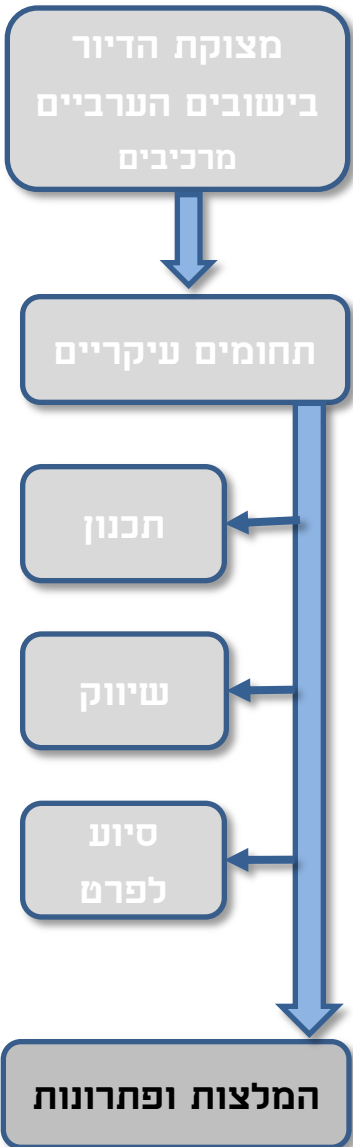
סיוע בשכר דירה
רק 2.4% מסה"ח התקציב
בשנת 2013.

מע"מ 0
יהיה ישנים רק בנצרת ובסכום
הנמוך.

הטבה לרוכשי דירה
ראשונה
19 משפחות ערביות מימשו
(מתוך 1,087 משפחות).

סיוע במשכנתאות
2.3% מסה"ח תקציב המשכנתאות
שמומשו בשנת 2012-2013.

המלצות ופתרונות



כמה - היצע ?
איפה - פריסה גיאוגראפית ?

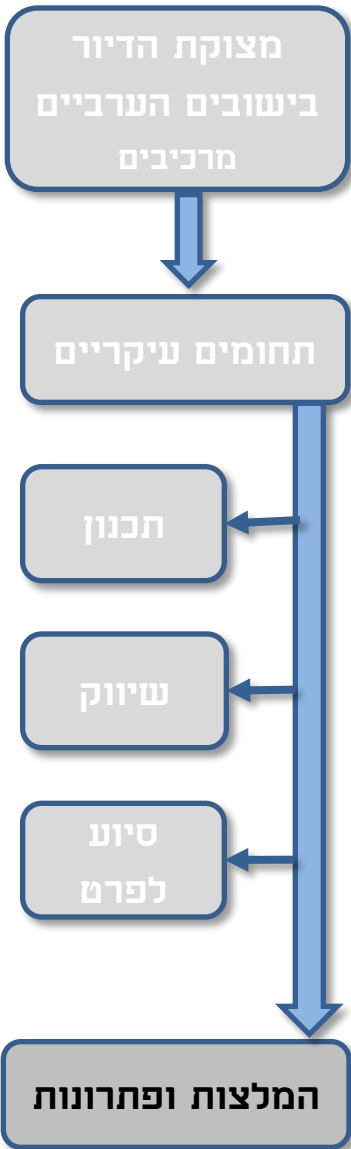
איך?

תכנון

שיווק

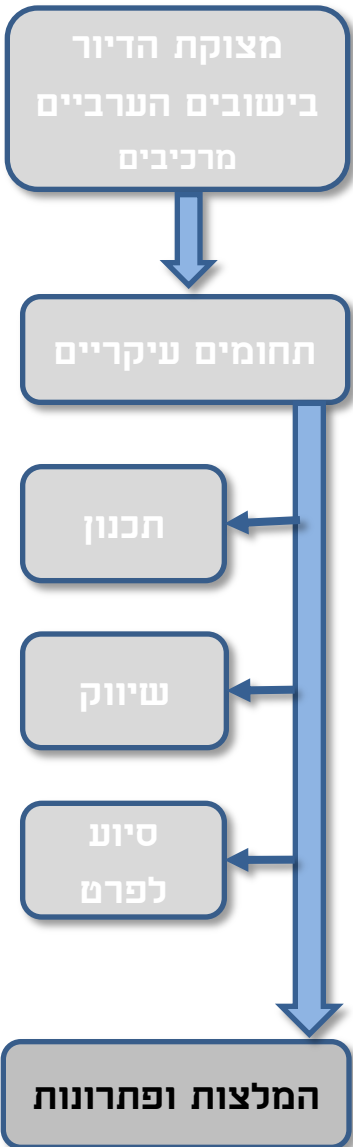
סיוע
לפרט

כמה: הגדלת ההיצע כדי לספק צרכים



| | | |
|--------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| 20,000 יח"ד סגירת פער דמוגרפי אחוז מימוש תכנון של 50% | | טווח מיידי |
| 40% קרקע מדינה צפיפות ומימוש מותאמים | 60% על קרקע פרטית מימוש 40% צפיפות לפי תמ"א/35 בדגמי הישובים השונים | |
| = תכנון של 16,000 יח"ד | = תכנון של 24,000 יח"ד | |
| תכנון של 40,000 יח"ד בפריסה גיאוגראפית מתאימה | | טווח מיידי |
| 60,000 יח"ד אחוז מימוש תכנון של 50% | | עד 2020 |
| 40% קרקע מדינה צפיפות ומימוש מותאמים | 60% תכנון על קרקע פרטית מימוש 50% צפיפות לפי תמ"א/35 בדגמי הישובים השונים | |
| = תכנון של 48,000 יח"ד | = תכנון של 72,000 יח"ד | |
| תכנון של 120,000 יח"ד בפריסה גיאוגראפית מתאימה | | עד 2020 |

המלצות ופתרונות



כמה - היצע ?
איפה - פריסה גיאוגראפית ?

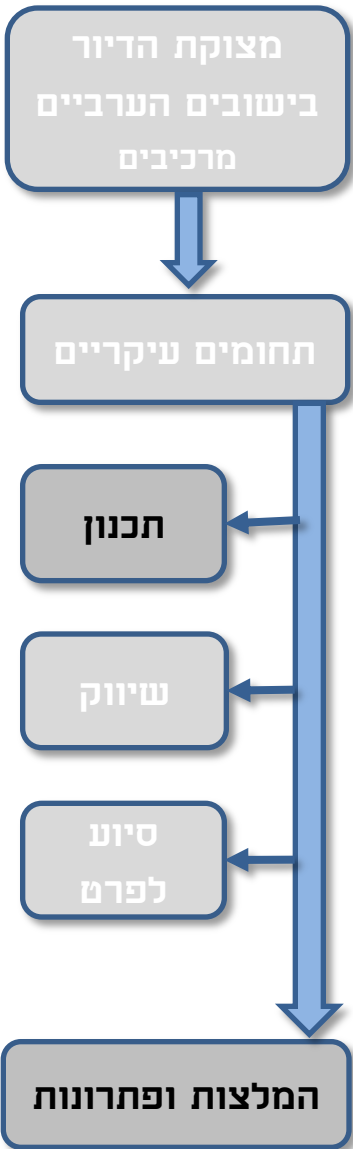
איך?

תכנון

שיווק

סיוע
לפרט

תכנון – המלצות ופתרונות



תכנון של 160,000 יח"ד עד שנת 2020 בפריסה מרחבית מותאמת לצרכים.

הכרזה על מתחמים להסדרת הבנייה ללא היתר.

התאמת תנאי סף של מסלולי ודל"ים, ותמ"לים לישובים הערביים. והוספת מסלולים מהירים ייעודיים לפתרון חסמים קיימים (פתרונות קצה והגבלות נוספות).

הכרזה על וועדות מקומיות לישובים ערביים שאוכלוסייתם מעל 20,000 נפשות. (שפרעם, סח'נין, עראבה..), ורי-ארגון של ועדות תכנון מרחביות. ליווי והעצמה של הרשויות והועדות.

יישום תכניות להתחדשות עירונית בתוך ישובים ערביים.

שיווק – המלצות ופתרונות

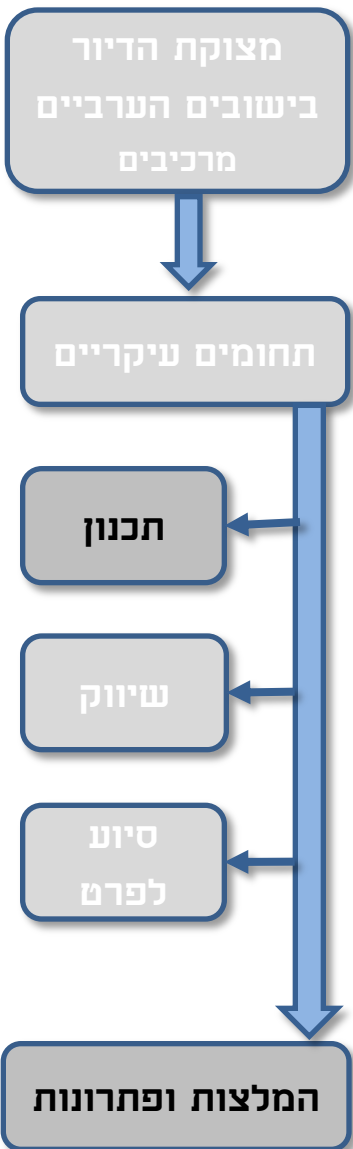
הגדלת היצע שיווק הקרקעות בתוך הישובים הערביים בפריסה מרחבית העונה על הצרכים ועל המאפיינים המקומיים.

הכללת הישובים הערביים בכל תכניות השיווק הממשלתיות להורדת מחירי הדיור במחשבה על בנייה קבלנית ובנייה פרטית: הסכמי גג, בנייה לשכירות ע"י יזמים, מחיר מטרה, מע"מ 0).

תכניות ייעודיות לטיפול במצוקה הקיימת בישובים הערביים, כמו עידוד בנייה קבלנית דרך שיווק מגרשים בהנחה; וייעול תכניות קיימות כמו מתן סבסוד לתכנון ולפיתוח על קרקע פרטית ומדינה..

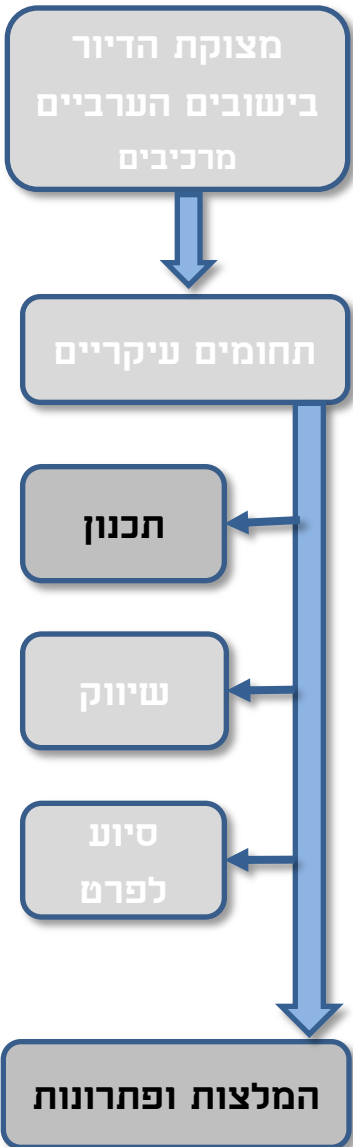
שינוי שיטת המכרזים הקיימת וקביעת ההגרלה כשיטת שיווק (לפי מחירים משנת 2009) במקום מכרזי המרבה במחיר.

יצירת פתרונות לדיור בר השגה במיוחד לשכבות חלשות (מלאי דיור ציבורי ועוד).



שינויים בקריטריונים למתן הזדמנויות שוות לאוכלוסייה הערבית לקבל תמיכה בהשגת דיור: משכנתאות, מענקי מקום מותאמים, סיוע בשכר דירה ועוד.

הכרזה על מסלולים ייעודיים המאפשרים מענקים ו/או הנחות למען הורדת המחירים והעלאת רמת ההישגיות של הדיור בישובים הערביים.



תכנון

תכנון של 160,000 יח"ד עד שנת 2020 בפריסה מרחבית מותאמת לצרכים.

הכרזה על מתחמים להסדרת הבנייה ללא היתר.

התאמת תנאי סף של מסלולי ודל"ים, ותמ"לים והוספת מסלולים לפתרון חסמים.

הכרזה על וועדות מקומיות לישובים ערביים שאוכלוסייתם מעל 20,000.

יישום תכניות להתחדשות עירונית.

שיווק

הגדלת היצע שיווק קרקעות בפריסה מרחבית מותאמת.

הכללת הישובים הערביים בכל התכניות להורדת מחירים, בבנייה קבלנית ובנייה פרטית: הסכמי גג, בנייה לשכירות ע"י יזמים, מחיר מטרה, מע"מ 0).

שינוי שיטת המכרזים קיימת וקביעת ההגרלה כשיטת שיווק (לפי מחירים משנת 2009).

יצירת פתרונות לדיור בר השגה במיוחד לשכבות חלשות (דיור ציבורי ועוד).

סיוע ותמיכה בפרט

שינויים בקריטריונים למתן הזדמנויות שוות אוכלוסייה הערבית לקבל תמיכה בהשגת דיור: משכנתאות, מענקי מקום מותאמים, סיוע בשכר דירה ועוד.

הכרזה על מסלולים יעודיים המאפשרים מענקים ו/או הנחות למען הורדת המחירים והעלאת רמת ההישגיות של הדיור בישובים הערביים.