

اللجنة القطرية لرؤساء السلطات المحلية العربية في إسرائيل
הוועד הארצי לראשי הרשויות המקומיות הערביות בישראל
טלפון: 04 / 6013323 – טלפקס: 04 / 6013322 – פלאפון: 054 / 4645547
هاتف: 04/6013323 – تليفاكس: 04/6013322 – نقال: 054/4645547
nalcci@gmail.com



المركز العربي للتخطيط البديل
المركز العربي لتכנון אלטרנטיבי
The Arab Center for Alternative Planning

דצמבר 2017

שיווק קרקעות מדינה פיתוח שכונות חדשות ושמירה על שטחים פתוחים ביישובים הערביים

ניר עמדה

מצוקת הדיור בחברה הערבית הולכת ומחריפה משנה לשנה וביישובים הערביים קיים מחסור רב ביחידות דיור. מחסור זה משפיע במיוחד על משקי בית שאין ברשותם קרקע פרטית.

בכדי לתת מענה הולם למצוקת הדיור יש לנקוט במדיניות המותאמת למאפייני החברה הערבית, סוג הבינוי והרכב הבעלות על הקרקע. נדרשות תוכניות ייחודיות, מגוונות ורב מערכתיות, שכן אין מדובר ב"פיתרון קסמים" אחד ויחיד. בנוסף, על כל מהלך להיות מתואם ומבוסס על יחסי אמון עם החברה הערבית.

מסמך זה ממפה את החסמים בתחומי שיווק קרקעות מדינה, פיתוח שכונות חדשות ביישובים ערביים, ושמירה ופיתוח של שטחים פתוחים בתחומי השיפוט של היישובים הערביים, ומציע פתרונות מדיניות ישימים לכל אחד מהחסמים. אנו מתייחסים לקרקעות מדינה כמשאב קרקע שקיים ביישובים הערביים בהיקף מצומצם ומהווה פוטנציאל חשוב לפיתוחם. משאב זה מהווה פתרון דיור בלעדי עבור כ-70% מתושבי היישובים, שאין ברשותם קרקע פרטית. בנוסף, החברה הערבית סובלת ממצוקה כלכלית וממוצע המשכורות הנדרש לרכישת דירה בערים הערביות גבוה מהממוצע הארצי העומד על 150 משכורות.¹ כך לדוגמא בנצרת נדרשות 172 משכורות לרכישת דירה ובסחנין נדרשות 163 משכורות לרכישת דירה (בהתחשב בשכר הממוצע בערים אלה).² מכאן שיש חשיבות רבה להצלחתם של השיווקים הללו.

החסמים בתחום זה קשורים לכך שתהליך השיווק במתכונת הנוכחית מופעל ביישובים הערביים באופן זהה ליישובים היהודיים, כך שנוצר חוסר התאמה בין תהליך השיווק למאפיינים (החברתיים, התרבותיים וכו') של החברה הערבית.

¹ מספר המשכורות נקבע לפי נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה למחיר דירה ממוצע ושכר חודשי ממוצע. http://www.cbs.gov.il/www/price_new/a6_2_h.pdf

² מספר המשכורות בסחנין ונצרת נקבעו לפי פרסום משרד האוצר למחיר דירה בשוק, ושכר חודשי ממוצע לפי נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.

http://mof.gov.il/Releases/Pages/natzrat_ilit_kiryat_tivon.aspx,
<http://mof.gov.il/Releases/Pages/sachninn.aspx>

להלן פירוט החסמים והמלצות המדיניות:

1. **נראות הפיתוח ושקיפות לגבי מרכיבי המכרז** - ביישובים בהם הפיתוח הוקדם לשלב היציאה למכרז, ניכרה היענות גבוהה יותר מצד התושבים. הנראות והשינוי בפועל קריטיים ליצירת אמון, במיוחד במצב הנוכחי שמתקיים בו חוסר אמון וביטחון בשלטון המרכזי. הקדמת הפיתוח מראה שינוי פיזי בשטח לאחר שנים של תשתיות רעועות או לא קיימות. בנוסף, המפרט (המסביר את הרכיבים הנכללים בפיתוח) ושלביות הביצוע אינם ברורים דיים לרשות ולתושבים. בהקשר זה יש לציין כי תקציב לתרגום חוברת המכרז הועבר לרמ"י בהתאם להחלטת ממשלה מספר 922, אך החוברת טרם תורגמה.

אנו ממליצים:

א. להגביר את קצב הקדמת כספי פיתוח התשתיות, בטרם היציאה למכרז.

ב. להקדים את ביצוע מוסדות הציבור מהתקציב שיועד לכך בהחלטה 922 בשכונות שנמצאות בשלבים מתקדמים של פיתוח התשתיות וזאת במטרה להגביר את אמון התושבים ברמה המצופה להם במעבר לשכונות החדשות.

ג. להנגיש את המידע **במלאו** בשפה הערבית, בכתב ובעל פה, עוד בשלבי השיווק, ולפרט מה יכלול הפיתוח (מבחינת התשתית ומוסדות הציבור). אלו הם גורמים מהותיים שמשפיעים על איכות המגורים, ופירוטם יסייע לתושבים להבין בעבור מה נגבים מהם תשלומים.

2. **מעורבות הרשות המקומית** - הפיכת הרשות לשותפה מרכזית בתהליך השיווק ובארגון מפגשי הסברה לתושבים, ביוזמתו ובמימונו של משרד הבינוי, הכרחית להצלחת התהליך, בייחוד בשל כישלון או "תקיעות" של מכרזים רבים כתוצאה מאי הגשת מסמכים על ידי התושבים הניגשים למכרז.

אנו ממליצים לתקצב ולהוביל עבודת שיתוף והסברה בקבוצות תושבים קטנות תוך הבנת הצרכים ומתן מענה לחסמים. במפגשים אלו חשוב להסביר לתושבים מהם המסמכים הנדרשים, תנאי זכאות, מה התהליך כולל וכו'. אנו מציעים כי קמפיין יישובי יכלול אמצעי המחשה כגון סרטונים והדמיות תלת ממדיות. נציין כי קמפיין תקשורתי כלל ארצי יכול לסייע לקידום הנושא, אך אין להסתפק בו.

3. **סבסוד פיתוח בקרקעות מעורבות** – רבות מהקרקעות בבעלות המדינה נכללות במתחמים המעורבים עם קרקעות פרטיות. היות ואין מנגנון לסבסוד קרקע פרטית הרי שריבוי קרקע פרטית במתחם יוצר מחסור במקורות לביצוע הפיתוח. בהתאם לכך, גם המגרשים בקרקעות ששווקו על ידי המדינה, מתאפיינים לעיתים ברמת פיתוח לקויה בטווח הארוך. על אף המלצת 120 הימים, לא ניתן כיום סבסוד פיתוח על קרקעות פרטיות, והדבר פוגע בהצלחתם של שיווקים על קרקע מעורבת.

מרבית התוכניות המפותחות היום ע"י משב"ש ורמ"י כוללות בתוכן היקפים גדולים של קרקעות פרטיות, כך שעלויות הפיתוח אמורות להיות מחולקות בין הרשות המקומית לבין

משרד השיכון. בהעדר מקורות מימון לרשות המקומית, קיים סיכוי נמוך מאוד כי פיתוח השכונות יושלם ברמה שרוכשי המגרשים מצפים לה. גם במקרים בהם לרשות המקומית יש חוקי עזר תקפים לסלילה ופיתוח, גבית היטלי הפיתוח תלויה ברצונם של בעלי הקרקעות הפרטיות לממש את זכויות הבנייה, ולרוב מועד התחלת הבנייה על קרקעות פרטיות אינו חופף את תקופת פיתוח השכונות. **כך נוצר כשל מימוני גדול אשר מעכב באופן משמעותי את פיתוח השכונות.**

המדינה והרשויות המקומיות התמודדו עם בעיה דומה בשנות השבעים והשמונים של המאה הקודמת בהקמת מפעל הביוב, הפתרון שגובש בשעתו, והוכיח את עצמו, הוא הענקת הלוואות תקציביות לרשויות המקומיות להקמת רשת הביוב, כאשר 50% מהסכום הוא בגדר מענק סבסוד ואילו ה-50% הנותרים הוחזרו על ידי הרשויות המקומיות במהלך 20 שנה מתוך גביית היטלי הביוב מהתושבים.

בהתבסס על מודל זה, אנו ממליצים להחליף את מודל סבסוד הפיתוח הקרקע הפרטית שהונהג בעבר ולא הוכיח את עצמו במתווה הבא:

א. **להקים קרן הלוואות פיתוח לרשויות המקומיות הערביות מתקציב המדינה כשהלוואות יהיו מסובסדות ב 50%.**

ב. **להתנות את הענקת הלוואות לרשויות המקומיות בחקיקה והפעלה של חוק עזר להיטלים, והוכחת כושר החזר.**

ג. **הלוואות יוענקו באופן ישיר לחברות שמנהלות את פיתוח השכונות באישור הרשות המקומית ויהיה עליהם לפתוח את כל השכונה על כל מרכיבי הפיתוח.**

4. **סבסוד פיתוח בקרקעות בבעלות רשויות מקומיות** - במקרים מסוימים (אם כי נדירים) רשויות מקומיות מעונייות לשווק קרקעות שבעלותם (כגון מועצה מקומית מעליא) אך ההגדרה בחוק של קרקע מדינה לא חלה על קרקע בבעלות הרשות המקומית ויוצא כי הרשויות המקומיות יפסידו את כספי הסבסוד, דבר שמייקר באופן משמעותי את מחיר המגרשים. לא ברור לנו למה שיווק קרקעות שבעלות הקרן קיימת לישראל (שבהגדרה הן לא קרקע מדינה) מזכה בסבסוד, ואילו פיתוח קרקע שבעלות רשות מקומית אינו מזכה. **בהתאם לכך, אנו מציעים כי הזכאות לסבסוד פיתוח בשיעור 50% תחול גם על קרקעות שבעלות רשות מקומית.**

5. **פיתוח שיטת שיווק ייחודית ליישובים הערבים** - נכון להיום, קיימות שתי שיטות מכרז: שיטת כל המרבה במחיר ושיטת ההגרלה. בשתי השיטות קיימים חסמים המכשילים את המכרז או מגבילים את הצלחתו ביישובים הערבים. להלן עיקר החסמים הפוגעים בהצלחת השיווקים:

א. שיטת "כל המרבה במחיר" מעלה את מחירי הדיור ופוגעת בתושבי המקום שאין בבעלותם דירה ואין ברשותם די אמצעים כלכליים. **אנו ממליצים כי שיטת המרבה במחיר תחול על החלק שאינו מיועד לבני מקום ותונהג לאחר מיצוי המכרז לבני מקום.**

ב. שיטת הרשמה והגרלה עדיפה לעומת שיטת כל המרבה במחיר, אך גם בשיטה זו קיימת בעייתיות, שכן המגרשים במכרז מוקצים תחילה לנכים ואלמנות, לאחר מכן ליוצאי שרות הביטחון ורק המלאי שנותר משווק למחוסרי דיור. כך שביישובים בהם יש שיעור גבוה של משרתים בצבא נפגע הסיכוי של מי שלא שרת לזכות במגרש. מעבר לכך, מתן עדיפות ליוצאי

- שרות הביטחון יוצר רתיעה וחוסר אמון בקרב הציבור מלגשת למכרז ומפלה את רוב האזרחים הערבים. **אנו ממליצים לבטל את כל סוגי האפליה לקבוצות שונות של אוכלוסייה.**
- ג. העדר תדרוך מתאים לזכאים בשפה פשוטה איך לגשת למכרז ואיך לנהוג משלב מילוי הבקשה ועד לשלב ההגרלה והזכייה. **אנו ממליצים כי משרד הבינוי והשיכון יכין תוכנית הסברה מקיפה ארצית ובנוסף, יכין תוכנית הסברה לכל ישוב בנפרד.**
- ד. הדרישה הנוכחית שלפחות 4 זכאים יוכלו לגשת למכרז לרכישת מגרש מקשה מאוד על הזכאים להתארגן בקבוצות כה גדולות; הסיכוי למצוא קבוצות בהיקף זה שמוכנים לגור ביחד, ושלכולם תעודת זכאות, ויש להם הסכום הנדרש הוא נמוך מאוד. **אנו ממליצים להפחית את המספר לשני זכאים לפחות גם אם הדבר יהיה כרוך בהקטנת שטחי המגרשים המשוקים.**
- ה. עלויות כבדות לרכישת מגרש: במקרים רבים אנשים שזכו במגרשים לא הצליחו לממש את זכאותם בגלל העלויות שהם נדרשים לשלם בסמוך לזכייה. חשוב לציין כי האנשים הזקוקים לדיוור הם בדרך כלל צעירים בשנות העשרים שטרם צברו הון עצמי מספיק לרכוש מגרש, במיוחד כשמדובר במספר אחים שגילאיהם צמודים ושהוריהם אינם יכולים לעזור להם במקביל. זאת ועוד, הבנקים אינם מעניקים משכנתאות לתשלום עבור המגרשים. **אנו ממליצים שהזכאים שיזכו במכרז יוכלו לדחות את מועד התשלום למועד בו יוכלו לקבל משכנתא בגין הנכס או לחילופין לפרוס עבורם את התשלומים למספר שנים.**
- לסיכום סעיף זה, **אנו ממליצים על יצירת שיטת שיווק ייחודית המתאימה ליישובים הערביים, שתכלול ביטול קריטריונים מפלים, שיווק מתחמים המאפשרים תמהיל בינוי במגוון צפיפויות ותכנון יחידות דיור בגדלים משתנים. בנוסף לכך, יש לבחון באופן פרטני חלוקת השיווק למנות קטנות, כך שיקל על קבלנים קטנים לגשת למכרזים.**

6. מכרזי מחיר למשתכן -

הממשלה הגדירה את תכנית "מחיר למשתכן" כחוד החנית בסדרת צעדים חסרי תקדים אשר יזמה ממשלת ישראל, בהובלת משרד האוצר, משרד הבינוי והשיכון ורשות מקרקעי ישראל (רמ"י) במטרה להקל על מחוסרי דיור לקנות דירה ראשונה בתנאים מועדפים אשר כוללים:

- הנחה של 200,000 ש"ח לפחות ממחיר השוק לרוכשים דירה.
- סבסוד של עד 80 אחוזים מעלות הקרקע המוצעת לבנייה.
- הזמנת קבלנים להתחרות במכרזים על המחיר הנמוך ביותר למ"ר לדירה.
- מתן סבסוד פיתוח לקבלנים ומענקים לרוכשים בסך מצטבר של עד 100,000 ₪ (40 אלף לקבלן ו-60 אלף לרוכשים).
- מתן מענק לרשויות מקומיות שבשטחן משווקות למעלה מ-250 יחידות דיור.
- הטבות במימון דירה: הזכאים יקבלו משכנתא בריבית נמוכה. הבנק יוכל לאפשר לרוכשים לשלם 60,000 ₪ ממקורותיהם העצמיים כך שההון העצמי בתוספת המענק יעמוד על 100,000 ₪ או למעלה מזה.

תוכנית מחיר למשתכן כוללת את השלבים הבאים :

- משב"ש ורמ"י משווקים יחידות דיור לזימים.
- משב"ש מאשר את שטחי הדירות ומחיריהן.
- חברות הבניה שזכו במכרז מפרסמות את מועדי ההרשמה לפרויקט.
- פתיחת הרשמה לפרויקט למשך 28 ימים לפחות. ההרשמה נעשית באופן מקוון באמצעות אתר מיוחד.
- משב"ש עורך הגרלה ממוחשבת, ושולח את תוצאות ההגרלה לכל הנרשמים.
- חברת הבנייה שולחת הודעת זכייה לזוכים ומזמינה אותם לבחירת דירה וחתימה על חוזה.

לפי בדיקת סיכוי, עד לחודש אוקטובר 2017 מספר יחידות הדיור ששווקו במכרזים לזימים במסגרת מסלול מחיר למשתכן עמד על 50,696 יח"ד בכל הרשויות המקומיות, אולם, כפי שניתן לראות בטבלה מס. 1, רק 2.3% מכלל יחידות הדיור- 1,197 יח"ד שווקו בישובים הערביים. כמו כן, עד היום לא נערכו הגרלות לשיווק יחידות הדיור לזכאים באף ישוב ערבי.

בנוסף, קרוב למחצית מהמכרזים שפורסמו לזימים לא צלחו; מתוך 2,291 יח"ד שיצאו לשיווק לזימים בישובים הערביים, רק 1,197 יח"ד שווקו בהצלחה, ואילו 918 יח"ד לא שווקו. בחלק מהמקרים לא מספיק יזמים ניגשו למכרז, ובחלק מהמקרים המכרז בוטל. בנוסף, נכון להיום קיימים שני מכרזים שטרם נסגרו שכוללים 176 יח"ד.

בהסתמך על ממצאים אלה, אנו ממליצים לשחרר יותר מגרשים לשיווק בישובים הערביים ולהגדיל את ההיצע והפריסה של המגרשים לכמה שיותר ישובים.

בנוסף אנו ממליצים לנקוט בתהליכים שיובילו להצלחת התכנית בישובים הערביים על ידי עידוד קבלנים, רשויות מקומיות והאוכלוסייה הערבית להשתתף בתכנית מחיר למשתכן. להלן נציג את החסמים הנוגעים לכל אחד משלושת הגורמים (קבלנים, רשויות מקומיות ותושבים), ואת המלצות המדיניות שלנו לפתרונם.

טבלה מס' 1 : רשימת מכרזים במסלול מחיר למשתכן בישובים הערביים.³

ישוב, שכונה	סה"כ יח"ד במסלול מחיר למשתכן	סה"כ יח"ד ששווקו לקבלנים
נצרת, שכונת הגליל צפ/ 2016 / 370	509	509
נצרת, שכונת הגליל צפ/ 2015 / 341	493	493
סחנין צפ/ 2016 / 317	99	99
נחף	64	64
כפר מנדא	208	32
סחנין צפ/ 2015 / 205	178	לא שווק
מגיד אל כרום	164	לא שווק
פרדיס	162	לא שווק
נצרת, אלבשארה	60	לא שווק
דיר חנא	79	המכרז בוטל
אבו גוש	99	המכרז בוטל
בסמת טבעון	72	לא נסגר
דבוריה	104	לא נסגר
סה"כ	2,291	1,197

הסרת חסמים המונעים יזמים לגשת למכרזים

החסם – גובה הסבסוד של פיתוח הקרקע אינו תואם את ההבדלים בעלות הפיתוח - במכרזים שפורסמו ניתן להבחין בהפרשים גדולים בעלות הקרקע ליח"ד בין היישובים השונים, ואף בהפרשים משמעותיים בין יישובים הממוקמים בסמיכות זה לזה. בישובים שבהם עלות הקרקע ליח"ד הייתה גבוהה, יזמים לא נגשו למכרזים, והמכרזים נכשלו. לעומת זאת, ביישובים בהם עלות הקרקע הייתה נמוכה יותר, המכרז צלח. כך למשל, בישוב מגיד אל-כרום עלות הקרקע ליח"ד עמדה על 106,500 ש"ח והמכרז נכשל, ואילו בישוב השכן נחף, בו עלות הקרקע ליח"ד עמדה על 25,000 ש"ח והמכרז צלח.

ההבדלים בעלות הקרקע ליח"ד בין היישובים נובעים בעיקר מההבדל בעלות פיתוח הקרקע ביישובים השונים, אשר מושפעת מגורמים טופוגרפיים ואחרים. לעומת זאת, גובה הסבסוד של הפיתוח המוענק ליזמים הוא אחיד (40 אלף ₪ ליח"ד), ואינו לוקח בחשבון את ההבדלים הגדולים

³ אתר רשות מקרקעי ישראל - פרסום מכרזי מקרקעין : http://land.gov.il/Land_Tenders/Pages/Tenders.aspx

בעלויות הפיתוח. במצב זה, יזמים נרתעים מלגשת למכרזים ביישובים שבהם עלויות הפיתוח הן גבוהות.

פתרון מוצע - אנו ממליצים להקצות סבסוד גבוה יותר של עלות הפיתוח, ביישובים בהם עלות הפיתוח היא גבוהה במיוחד, בכדי לגשר על הפערים ובכדי שתהיה כדאיות כלכלית ליזמים אשר יוכלו לשווק את הדירות במחירים סבירים.

הסרת חסמים המונעים את תמיכת הרשות המקומיות בתוכנית מחיר למשתכן

- **החסם – הקצאה נמוכה של מגרשים לבני מקום בהשוואה למכרזי מקרקעין רגילים -** מועצת רמ"י אישרה שתי החלטות בעניין ההקצאה לבני המקום במכרזים: החלטה מס' 1508 - דיור בהישג יד ("מחיר למשתכן") מתאריך 15/05/2017, והחלטה מס' 1506 - הקצאת קרקע בהרשמה והגרלה ובני מקום מתאריך 16/01/2017. השוואה בין שתי החלטות מעלה כי יוקצו יותר דירות לבני מקום במכרז רגיל, לפי החלטה מס' 1506, מאשר במכרז בתכנית מחיר למשתכן לפי החלטה מס' 1508. לדוגמה: בישוב שגודלן 10-20 אלף תושבים, במכרז רגיל אחוז ההקצאה לבני מקום יהיה 50% ובמסלול מחיר למשתכן יהיה 25%.
טבלה מס' 2: השוואה בהקצאה לבני מקום בין מכרז רגיל והגרלות מחיר למשתכן.

אוכלוסייה בישוב	אחוז ההקצאה לבני מקום במכרז רגיל ⁴	אחוז הקצאה לבני מקום במחיר למשתכן ⁵
עדיפות לאמית א'- ב'	75%	50% , 32%
אוכ' עד 10000	75%	25%
10000-20000	50%	25% , 20%
20000-30000	30%	25%

פתרון מוצע - אנו ממליצים להשוות את ההקצאה לבני מקום בתכנית מחיר למשתכן להקצאה במכרז רגיל. הדבר יסייע להצלחת המכרז ולשיתוף פעולה מצד התושבים והרשות המקומית.

- **החסם – מענק התמרוץ לרשות המקומית אינו מותאם לצפי השיווקים הריאלי בתחום הרשות** - לפי החלטת רמ"י מס' 1518 - דיור בהישג יד ("מחיר למשתכן"), רשות מקומית תהיה זכאית למענק תמרוץ, שנקבע בהתאם לעלות הקרקע בתחום הרשות, ומותנה בעמידה במספר תנאים. אחד התנאים הוא כי סך יחידות הדיור שישווקו ביישוב בשנים 2015-2019 במסלול מחיר למשתכן לא יפחת מ- 250 יחידות דיור. תנאי זה נקבע באופן אחיד, שאינו לוקח בחשבון את גודלה של הרשות, ואת כמות עתודות הקרקע הזמינות לשיווק בשטחה. ישנן רשויות מקומיות ערביות שבשל גדלן, ובשל כמות עתודות קרקע המדינה המצומצמות שבשטחן, אינן יכולות לעמוד בתנאי זה, ועל כן לא יהיו זכאיות למענק.

⁴ אתר רשות מקרקעי ישראל, החלטות מועצה -

http://land.gov.il/Land_Policy/LandCouncil/Pages/hahlatot_moaza.aspx

⁵ אתר רשות מקרקעי ישראל, החלטות מועצה -

http://land.gov.il/Land_Policy/LandCouncil/Pages/hahlatot_moaza.aspx

פתרון מוצע - אנו ממליצים לשנות את התנאים לקבלת התמריץ ברשויות המקומיות הערביות, ולהתאימו בהתחשב במספר התושבים ברשות המקומית ובכמות קרקעות המדינה שבשטח הרשות.

הסרת חסמים המקשים על תושבי הרשויות המקומיות הערביות להשתתף בתוכנית

מתוך 114,047 זכאים ברחבי המדינה רק 722 זכאים מתגוררים ביישובים הערביים.⁶ בספטמבר פורסם שההגרלות בנצרת סחינין וכפר מנדא, בוטלו בגלל מספר הזכאים המועט ביישובים הערביים.⁷ להלן מספר חסמים שמקשים על תושבי היישובים הערביים להשתתף בתוכנית:

- **החסם – מחסור במידע בשפה הערבית -** שיעורי הזכאות הנמוכים נובעים מחוסר היכרות עם תוכנית מחיר למשתכן בחברה הערבית, ומחוסר היכרות והבנה של תהליך ההרשמה וההשתתפות בתוכנית. הרישום להגרלות הפרויקטים מבוצע רק דרך אתר תכנית מחיר למשתכן ורק בשפה העברית, וקבלת המידע על המכרזים שפורסמו נעשה רק דרך דיוור במייל. בנוסף גם בחירת הדירה נעשית על פי תכניות ומפרטים הנגישים בשפה העברית בלבד. חלק מהציבור הערבי לא מחובר לאינטרנט אין ברשותו כתובת מייל ולבחירת דירה על הנייר נדרשת הבנה מעמיקה בקריאת תכניות ושליטה בשפה העברית.

פתרונות מוצעים:

- **אנו ממליצים לתרגם את אתר הרישום להגרלות לשפה הערבית.**
- **מתן מענה בשפה הערבית במוקד הטלפוני של חברות הבקרה המלוות את התכנית.**
- **אנו ממליצים להקים מרכזי ייעוץ והסברה לתוכנית מחיר למשתכן ביישובים ערביים, וכן לאפשר הרשמה לתוכנית באופן לא מקוון באמצעות מרכזים אלה.**

- **החסם – אי התאמה בין תנאי הסף להשתתפות בתוכנית לבין דפוסי הנישואין ורכישת הדיור בחברה הערבית –** הרשמה להגרלת תכנית מחיר למשתכן מתאפשרת רק לזוגות נשואים, או לרווקים מעל גיל 35. תנאים אלה נוצרו בהתחשב בדפוסי הנישואין ורכישת הנדל"ן למגורים בחברה היהודית, בה מקובל שזוג מתחתן, ורק לאחר מכן רוכש דירה. אולם בחברה הערבית זוגות נוהגים להתחתן רק לאחר רכישה או בניית בית. בנוסף, גיל הנישואין הממוצע בחברה הערבית נמוך יחסית, ועל כן, ציבור הרווקים והרווקות מעל גיל 35 הוא מצומצם במיוחד.⁸ מכאן, שתנאי הרישום למכרז אינם מותאמים לדפוסי הנישואין ורכישת הנדל"ן למגורים בחברה הערבית, ועבור רוב הזוגות רישום להגרלה אינו רלוונטי.

פתרון מוצע – אנו ממליצים להתאים את תנאי הסף להשתתפות בהגרלות מחיר למשתכן לדפוסי הנישואין ורכישת הדיור בחברה הערבית, ולקבוע כי גיל הסף להשתתפות במכרז עבור רווקים יהיה 21 שנים, כפי שנהוג במכרזים לבניה עצמית.⁹

- **החסם – המפרט הטכני של הדירות אינו מותאם לחברה הערבית –**
א. לפי תכנית מחיר למשתכן ההגרלות יהיו רק בין זכאים יחידים. מגורים במבנה עם שכנים לא מוכרים מהווה מודל חדש עבור רבים בחברה הערבית. התושבים חוששים מסכסוכים בעתיד, בפרט על רקע שימוש ואחזקת שטחים משותפים, ונרתעים מלגשת למכרז. רבות

⁶ דוח סטטיסטי, תוכנית מחיר למשתכן, 26.11.2017 - <http://www.dira.gov.il/odot/Pages/statistics.aspx>

⁷ גלובס, 25.9.2017 - <https://www.globes.co.il/news/article.aspx?did=1001205920>

⁸ גיל נישואין ממוצע בקרב האוכלוסייה הערבית: לגברים - 26 שנים, לנשים - 22 שנים. מתוך "השנתון הסטטיסטי לישראל" למ"ס 2015.

⁹ פרסום מכרזי מקרקעין, חוברת המכרז. רמ"י - http://land.gov.il/Land_Tenders/Pages/Tenders.aspx

מהמשפחות הערביות מעדיפות לגור בקרבת קרובי משפחה ו/או חברים כדי למנוע חששות אלה.

פתרון מוצע - אנחנו ממליצים לאפשר הגרלות לקבוצות זכאים שמעוניינים לגור ביחד באותו מבנה.

ב. המפרט הטכני של דירות מחיר למשתכן מגדיר עבור הקבלנים שטח מינימאלי לבניית חללים חיצוניים לדירה כגון מבואות וחדרי מדרגות. בחברה הערבית קיימת העדפה למבנים שלא כוללים שטחים משותפים וכניסות משותפות. בניה בהתאם להעדפות אלה מצריכה חללים חיצוניים בהיקף גדול יותר מהמינימום המוגדר בתוכנית מחיר למשתכן. אולם הקבלנים הניגשים למכרזים מגישים את הצעותיהם על פי המינימום הנדרש, על מנת להצליח להתחרות בהצלחה במכרז. כך יוצא כי הפרויקטים שמציגים קבלנים שזכו במכרזים אינם מתאימים להעדפות המגורים של תושבי היישובים הערביים, ורבים מהתושבים אינם פונים להירשם להגרלות המגרשים בפרויקטים אלה.

פתרון מוצע – יש להגדיל את הגדרת שטח המינימום לחללים חיצוניים (המוגדרים בתוכנית מחיר למשתכן כ"חללים משותפים") ביישובים ערביים, באופן שיאפשר בניית מדרגות ומבואות התואמות את צרכי הדיור של תושבי היישובים.

ג. במכרז שנערך בסחינין, וכשל, הוגדר כי שטח הדירה הממוצעת יהיה לא יותר מ-72 מ"ר. שטח זה אינו תואם לגודל משק הבית הממוצע בחברה הערבית העומד על כ-4.6 נפשות.¹⁰

פתרון מוצע – יש להתאים את שטח הדירות המשווקות ביישובים הערביים לגודל הממוצע של משקי הבית בכל אחד מהיישובים.

7. **פינוי בינוי והחלפת קרקעות** - אנו עדים בשנים האחרונות כי המדינה משליכה את כל יהבה על שיווק יחידות דיור בקרקע מדינה תוך זניחת מיצוי הזכויות בשכונות הוותיקות המאוכלסות. אנו מסכימים כי בחלק גדול מהמקרים לא ניתן לבנות עוד דירות בשכונות הוותיקות אך במקרים אחרים ניתן להגדיל היצעה קרקעות/זכויות בשכונות הוותיקות במידה ופותרים בעיות כמו קרקעות לצרכי ציבור, חניה דרכים וכד'. זאת ועוד, המרקמים הוותיקים במרבית היישובים סובלים מהעדר קרקעות למוסדות ציבור ולשצ"פים בו בזמן שתושבים מחזיקים באותן שכונות קרקעות פרטיות ריקות.

אנו ממליצים לערוך פיילוט במספר יישובים במסגרתו יוצעו לבעלי קרקעות פרטיות במרקמים הוותיקים מגרשים מפותחים בשכונות החדשות בתמורה לויתור על הקרקע הפרטיות לצורכי ציבור.

8. **התחדשות עירונית ביישובים הערבים** - אנו ממליצים לתקצב הקמת צוות יועצים ליישום תכניות התחדשות עירונית ביישובים הערביים. מדובר ביישובים וותיקים, שאפשרויות הפיתוח במרקמים הקיימים, במיוחד בשכונות העתיקות, מוגבלות למדי. לכן ישנו צורך ברתימת ההתחדשות העירונית למינוף התיירות והפנאי במרקמים הוותיקים. נציין, שידוע לנו על צוות שדן בסוגיה ושישנו פיילוט בנושא בעיר טיבה, אך אנו מציעים שהדיון בהתחדשות עירונית יהיה חלק מהמהלך הגדול של יישום תכנית 922, ומציאת פתרונות למצוקת הדיור הקיימת ביישובים הערבים.

¹⁰ "החברה הערבית בישראל: תמונת מצב חברתית-כלכלית ומבט לעתיד". המשרד לשוויון חברתי והמכון הישראלי לדמוקרטיה. 2017.

9. **הקרן לשמירה על השטחים הפתוחים** - בפרק הדיור בהחלטה ממשלה מספר 922 בסעיף 7.1 נכתב כך:

”לאמץ את הודעת מנהל רשות מקרקעי ישראל, לפיה יביא בפני הנהלת הקרן לשמירה על השטחים הפתוחים הצעה לפיה 30% מכספי הקרן המיועדים לרשויות מקומיות יוקצו, בהתאם לחוק רשות מקרקעי ישראל, ליישובי מיעוטים בכל שנה עד ששיעור הוצאות הקרן ביישובי התכנית מסך הוצאות הקרן לרשויות מקומיות מהקמתה יהיו שווים לכל הפחות לשיעורם באוכלוסייה בכפוף לכך שיוגשו בקשות מתאימות. לאחר מכן יוקצו לפחות כשיעור המתגוררים ביישובי התכנית מכספי הקרן בכל שנה ליישובי התכנית. הנהלת הקרן תבחן ביצוע התאמות וצעדים לסיוע ומימוש ניצול האמור בסעיף זה.”

מבדיקה שערכנו לפי הנתונים שמפרסמת הקרן לשמירה על שטחים פתוחים, עולה כי רמ"י לא מקיימת את החלטת הממשלה.

טבלה מס. 3: חלקם של היישובים הערבים לפי נתוני הקרן לשטחים פתוחים מאז הקמתה:

שנה	סה"כ הקצאות הקרן (במליוני ₪)	הקצאות ליישובים הערבים (במליוני ₪)	הקצאות ליישובים הערבים באחוזים
2013	67.4	6.41	9.5%
2014	67.15	11.71	17%
2015	54.08	9.481	17.5%
2016	86.67	15.44	17.8%
2017	77.25	11.59	15%

מהטבלה עולה כי בשנים 2016-2017 הקצתה הקרן לשטחים פתוחים סכום נמוך מזה שהוחלט לגביו בהחלטת הממשלה. ההקצאה הנמוכה אינה נובעת ממחסור בבקשות מצד הרשויות המקומיות, שכן בשנת 2017, הרשויות הערביות הגישו 31 בקשות, אולם רק 16 מתוכן אושרו לתקצוב, ולא כל הרשויות שבקשותיהן אושרו קיבלו את מלוא הסכומים שביקשו.

יתרה מכך, אנו סבורים שהתיקון שהתבצע במסגרת החלטת הממשלה אינו מספיק, משום שהוא אינו מתייחס לשורש הבעיה – הפער בן עשרות השנים בתחום שימור השטחים הפתוחים בין יישובים יהודיים לערביים – ומסתפק בהשוואת ההקצאה הממשלתית לתחום זה בארבע השנים האחרונות בלבד. בעוד שמנגנון ההקצאה (הקרן לשמירה על שטחים פתוחים) קיים רק משנת 2013, הפערים בתחום שימור השטחים הפתוחים נוצרו והתרחבו במשך עשרות שנים.

על כן, אנו ממליצים לקבוע כי הקצאת הקרן לשטחים פתוחים ליישובים הערביים תעמוד על 30% מהתקציב השנתי של הקרן, עד שייסגרו הפערים בממוצע השטח הציבורי לנפש בין יישובים יהודיים לערביים, ולהנחות את רמ"י לעמוד בהקצאה זו בפועל.