

תוכן העניינים

עמוד

מבוא.....	3
רקע על בעיות הדיור במגזר הערבי.....	3
מצוקת הדיור במגזר הערבי	5
מצב קיים, רפורמה ואכיפה.....	5
צעדים להטמעת הרפורמה.....	5
גורמי עיכוב קידום הבניה במגזר הערבי.....	6
המלצות לשינוי.....	7
הרחבות בניה לא חוקיות במגזר הערבי.....	10
סיבות.....	10
צעדים לפתרון הבעיה.....	11
המלצות לשינוי.....	12
גוש חלב – רקע על הישוב.....	12
היסטוריה, שייכות, מיקום ודמוגרפיה.....	12
מצב הבניה בגוש חלב ותכניות הרחבה בכפר.....	19
התפתחויות לגבי תכניות בניה והרחבות בכפר.....	19
בעיות בעלות ועלויות.....	20
צעדים לשיפור המצב.....	22
תכניות עיקריות.....	22
סיכום.....	27
מקורות.....	29

מבוא

העבודה דנה בבניה בכפר גוש חלב שבגליל. הנושא מעניין אותי כי אני יליד הכפר. בכפר קימות בעיות בעניין ההרחבות לבנייה ובמיוחד בתקופה הזאת יש בעיה עם המכרז החדש שיוצב לביצוע בישוב: כמה קומות יוכלו לבנות, בכמה בנינים וכדומה. אליאס אליאס מכהן כראש מועצה של הכפר. הישוב שייך מבחינת סמכות היתרי בניה למועצה אזורי רמות נפתלי.

בכפר יש התנגדויות רבות לתכניות הרחבה. אחת השיטות המומלצות, בין השאר גם על ידי ראש הכפר אליאס, לפתרון ענייני מקרקעין כאשר הם בבעלות פרטית, היא לקחת מהבעלים 40 אחוז ולהשאיר לו אותו אחוז, ואז כל הצדדים מרוצים ויהיה יותר קל להתמודד עם התנגדויות ועיכוב תכניות.

בעיות מרכזיות בכפר: מכרז שכמעט נופל, מחירי קרקעות גבוהים וזמינות ארוכת טווח לבניה .

במהלך העבודה ייסקרו בהרחבה בעיות נוספות בכפר גוש חלב, כגון בעלות, עלויות פיתוח, ייחודו של הכפר והשאיפה לשמור על הנוף שלו, ועוד.

באופן כללי, עבודה זו תסקור את בעיית הדיור בחברה הערבית בכלל, את מכלול הבעיות בדרך לפתרון הבעיה בדרכים שונות מכל הבחינות, ואת בעיית ההרחבות והתמקדות השלכותיה בכפר הקטן, כאשר מקרה בוחן משמש כפר גוש חלב שבגליל. ייסקרו השינויים והתכניות בעשור האחרון ויבחנו הליקויים בתפקוד המערכות והבעיות שמעכבות פתרון מלא.

בהמשך העבודה יובא ראיון עם ראש מועצת גוש חלב, בו יידונו כל ההיבטים הבעייתיים בקשר לבניה בכפר. תחודד ותודגש הבעיה העיקרית ויומלץ על מספר פתרונות לכפר ולהרחבת הבניה בו.

רקע

הרקע הכללי לבעיית הבניה בישובים הערבים הוא שביישובים רבים כאלה בישראל, יש מחסור ניכר בקרקעות לבנייה. זו הסיבה לכך שבעלי קרקעות מגישים בדרך כלל בקשות עם תכניות מפורטות להפשרת קרקעות שישמשו למשרדים ותעסוקה, מגורים ומסחר. עם כל הבקשות נעצרות תכניות רבות במהלך דיונים בוועדות התכנון בגלל מגוון סיבות.

סיבה מרכזית לעיכובי אישורים היא התנאים שמעמידים ועדות התכנון למטרת קידום תכניות בניה, ובעיקר לגבי ועדות תכנון מחוזיות שבשליטתן החלטות לגבי שינוי ייעוד של קרקעות. לוועדות אלה אפשרות להשפיע בפועל על נושא התכנון והבנייה במגזר הערבי.

לדוגמה, תנאי שעומדות עליו הוועדות לדין כאשר מוגשת להן תכנית מפורטת לבניה בקרקע מבוקשת הוא גמר תכנית מתאר כללית לגבי היישוב שבו נמצאת הקרקע. הוועדות טוענות לגבי העניין שאין יכולות לדון ולאשר את התוכנית המפורטת שהוגשה לה מצד בעל קרקע בתקופה שטרם נגמר תכנון היישוב הכללי. היות וביישובים ערביים רבים מתארך לאורך שנים רבות תכנון וגמר תכנית מתאר לגבי היישוב, נוצר מצב בפועל שבו אין אפשרות לבעלי קרקעות פרטיות מעשית לקדם תכניות מפורטות לבנייה ובמקרים רבים הדבר מוביל לביצוע בניה בלתי חוקית.

בעיה נוספת שמהווה חסם לגבי הוצאת היתרי בניה הוא סוגית תחום השיפוט של היישוב והגדרתו. לעיתים חורגות קרקעות פרטיות של תושבים ערבים משטח תחום השיפוט של הרשות המקומית הנדונה ולכן קרקעות אלו מוגדרות בתור שטח שאין לו רשות מקומית ממונה עליו, או שאלו שייכות למעשה לתחום שיפוט של מועצה אזורית אחרת.

ועדות התכנון מביעות את עמדתן לגבי נושא זה היא, שלא אפשרי להוציא היתרי בנייה עד להתאמת תחום שיפוט הרשות המקומית לגבולות הבניה המאושרים לפי תכנית המתאר הכללית של היישוב. זו רמת החלטה שרק למשרד הפנים יש סמכות להחליט בה. עקב כך נוצר מצב שבו בעל קרקע שמחכה שנים רבות להחלטה על הפשרת קרקע שאושרה לבניה בתחום תכנית המתאר, יאלץ לחכות שוב עד שמשרד הפנים יכלול את הקרקע המאושרת לבניה בתחומי הרשות המקומית הנדונה.

בעיה אחרת היא עוד תנאי של ועדות התכנון למתן היתרי בנייה - התנאי אומר שהדיון בתוכנית המפורטת יתקיים בתנאי שתוגש פרוגרמה ליישוב שבו נמצאת הקרקע המבוקשת לבניה. רק לאחר מילוי תנאי זה הוועדה תבדוק את התוכנית המפורטת שהוגשה על ידי בעל הקרקע, חיוניותה ונחיצותה.

הפרוגרמה שעליה מדובר היא מסמך מיפוי כלכלי, תכנוני וחברתי. מדובר במסמך מורכב שעניינו מצב היישוב וצרכי האוכלוסייה שגרה בו. לוקח זמן רב להכין את המסמך, ושכר העבודה של המכונים אותו רב מאד. זה כשלעצמו יוצר בעיה, כי למעטים באוכלוסייה הערבית יש את המשאבים הכספיים להכין את המסמך הזה. זה עוד גורם לעיכוב האפשרות לאישור על ידי ועדות של תכניות מתאר מפורטות.

בעיה אחרת שמעכבת בוועדת התכנון את אישור התוכניות המפורטות היא הצבת תנאי לגבי הדיון המתבקש בתוכנית המפורטת. התנאי הוא הכנת מסמך שבו יפורטו אלטרנטיבות למיקום שנבחר לביצוע תכנית. בדרך כלל נדרש תנאי כזה בתוכניות שונות שבהן מדובר על הקמת מיזמים בנושאים שונים, כמו למשל אולם אירועים, מרכז מסחרי ועוד. במסמך כזה יצטרך בעל הקרקע להראות שהמיקום המדובר בתוכנית הוא האופטימאלי האפשרי. את זה מוכיחים בתכנית על ידי מיפוי תכנוני מפורט, שעולה הרבה כסף להכינו, והוא דן באזור וביישוב שבו נמצאת הקרקע הנדונה.