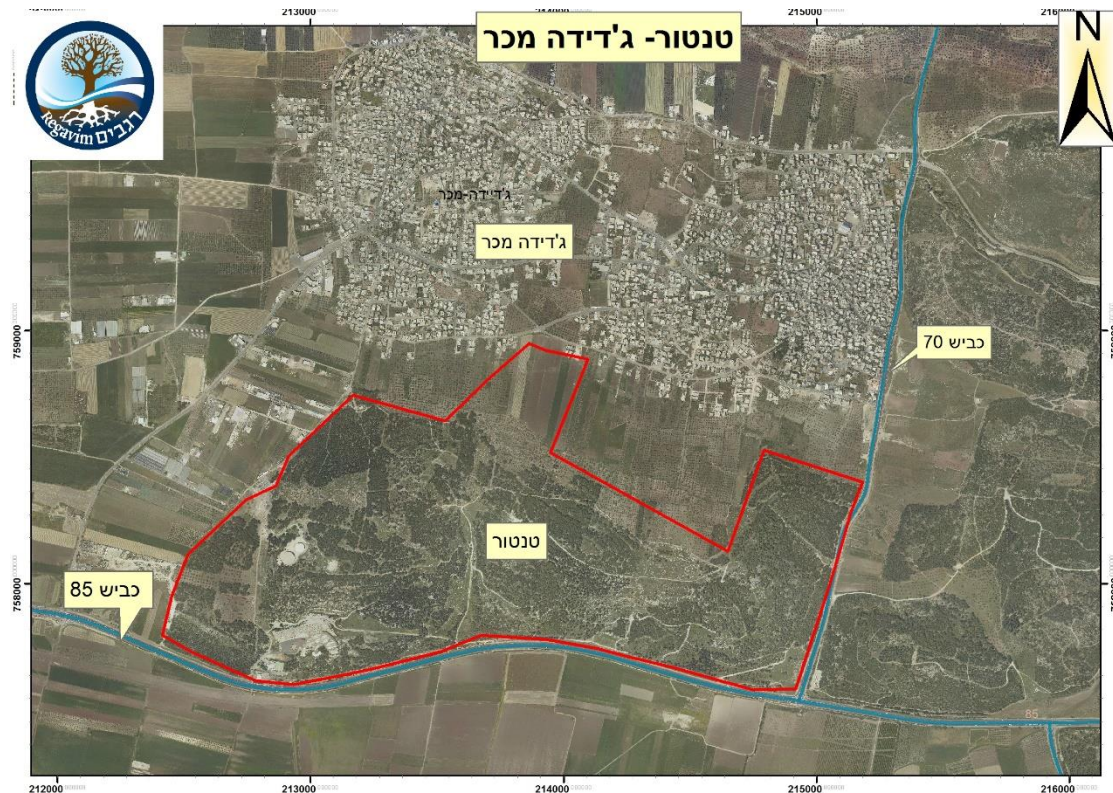


הקמת עיר ערבית חדשה בצפון הארץ – פלסטר במקום תרופה

בראשית חודש נובמבר 2014, אישרה המועצה הארצית לתכנון ולבניה את תכנית תמ"א 44 – הקמת עיר ערבית חדשה בצפון הארץ, והחליטה על העברת התכנית להערות הוועדות המחוזיות בתוך 60 יום.

לשון ההחלטה:

"תמ"א 44 הוכנה ביוזמת משרד הבינוי והשיכון ורשות מקרקעי ישראל על מנת ליצור פתרונות דיור באיכות חיים עירונית גבוהה עבור האוכלוסייה הלא-יהודית בצפון הארץ, בהיקף של 40,000 נפש, על שטחים שברובם בבעלות המדינה. שטח התכנית, שהוא כ- 2,700 דונם, נמצא בגבעות טנטור, צפונית לדרך מס' 85, ודרומית ליישוב ג'דידה-מכר... המועצה רואה חשיבות קידום התכנית שתתן מענה לפתרונות דיור באיכות חיים עירונית גבוהה עבור האוכלוסייה הלא-יהודית במרחב".



עמדת רגבים:

הצורך, לכאורה, בהקמתה של עיר ערבית חדשה בגליל, נולד מתוך תפיסה היונקת מנראטיב ערבי שקרי, לפיו ”בונים לא חוקי – כי לא נותנים לבנות חוקי”, ומקונספט שגוי, לפיו מצוקת הדיור המוכרת לכלל אזרחי ישראל, מקבלת משנה תוקף במגזר הערבי.

שוב ושוב עולה בשיח הציבורי הטענה לפיה המגזר הערבי סובל ממחסור מכוון בתכניות מתאר מאושרות, אולם ניתוח של המידע הזמין לכל ברשת האינטרנט (אתר המפות הממשלתי govMap), מלמד כי ברוב המוחלט של היישובים הלא-יהודיים במחוז חיפה והצפון, יש מלאי זמין ועדכני של תכניות מתאר סטטוטוריות פרטניות המאפשרות בניה של מאות ואף אלפי יח”ד בכל יישוב בצורה חוקית ומסודרת.

הבניה הבלתי חוקית נפוצה גם ביישובים בהם קיימת תכנית מתאר המאפשרת בניה כדת וכדין, הן בתוך תחומי התכנית ובשטחים שלא יועדו למגורים והן בחריגה מאסיבית אל מחוץ לתחומי התכנית (על קצה המזלג: ביר אל מכסור, דליית אל כרמל, עילבון, ועוד ועוד).

עובדות פשוטות (גם אם מוחבאות במכוון...) אלו מלמדות כי את הסיבה האמיתית לבניה הבלתי חוקית הנרחבת כל כך במגזר הערבי יש לחפש במקומות אחרים לגמרי. בראש ובראשונה תופעת הבניה הבלתי חוקית היא תולדה ישירה של מדיניות העדר האכיפה המאפיינת את התנהלות הרשויות במדינת ישראל כלפי המגזר הערבי בעשרות השנים האחרונות. התנהלות חמורה זו התגברה מאוד בשנים האחרונות ומי שמובילה את המחדל היא משטרת ישראל, שנכנעת לאלימות ולאיומים ומסרבת באופן עקבי להעניק סיוע ואבטחה לפעולות אכיפה. כשאין אכיפה אין שום סיבה בעולם לבנות באופן חוקי, על המגבלות והעלויות הכרוכות בכך.

סיבות נוספות לבניה הבלתי חוקית הנרחבת ביישובים הערבים נעוצות במאפיינים תרבותיים, כדוגמת סחירות מוגבלת מאוד של קרקעות, הרגלי בניה ומגורים צמודי קרקע וכדו’, ברצון לחמוק ממיסוי והיטלי בניה שונים המייקרים את עלויות הבניה, ועוד. במקרים לא מועטים כרוך בבניה הבלתי חוקית גם האלמנט הלאומני המצדד בתפיסה נרחבת של קרקעות, ואף בהתרסה מכוונת כנגד מדינת ישראל וחוקי התכנון והבניה הנהוגים בה.

כדי לתת מענה למצוקת הקרקעות בתוך היישובים הערביים הקיימים קידמו רשויות התכנון בשנים האחרונות תכניות מתאר לבניה רוויה, אך אלו נותרו כאבן שאין לה הופכין.

במשך עשרות שנים הושמו חוקי התכנון והבניה ללעג ולקלס. חוסר התגובה מצד רשויות האכיפה הוליד מציאות בלתי נתפסת בה קיימים במגזר הערבי במחוז חיפה והצפון עשרות אלפי מבנים לא חוקיים – שבנייתם איננה תוצאה של חוסר ברירה, כפי שרגילים לטעון, אלא תוצאה של בחירה מחושבת ואנמיות שלטונית.

לא מן המותר לציין, כי ההתנגדות הערבית המסורתית לבניה עירונית-אורבנית, בטענה כי הדבר "לא מקובל אצל ערבים", איננה אמיתית. רבי קומות של 20 ו-30 קומות, אינן מחזה נדיר בערים הערביות ביהודה, שומרון ורצועת עזה. גם העיר החדשה 'רוואבי', ההולכת ונבנית באזור רמאללה, היא דוגמה מצוינת לעיר אורבנית ומודרנית לעילא, הנבנית בהתאם לתפיסה תכנונית של בניה רוויה וחסכנית במשאב היקר של קרקע.

לפיכך, המפתח האמיתי למיגור תופעת הבניה הבלתי חוקית בישובים הערבים היה ועודנו אכיפה, ועוד אכיפה, ועוד אכיפה, כנגד הבניה הבלתי חוקית, ולכל הפחות 'יישור קו' כנגד המשך התופעה. המפתח האמיתי למצוקת הדיור האובייקטיבית, הקיימת גם במגזר הערבי-ישראלי, הוא במעבר לבניה רוויה בישובים הקיימים.

ישנו פלח אוכלוסייה אחד במגזר הערבי שלגביו יש אכן למצוקת הדיור מאפיינים ייחודיים. מדובר באותם שאינם בעלי קרקע. בשל המסחר המועט בקרקעות המתקיים במגזר הערבי מתקשים אלו שאינם בעלי קרקע לרכוש קרקעות בישובים הקיימים. עבורם ישנו אכן טעם בהקצאה של אדמות מדינה, בין אם בסביבות היישובים הקיימים ובין אם באמצעות הקמת העיר החדשה.

על רקע אזלת היד ארוכת השנים של רשויות האכיפה קרוב לוודאי כי הקמתה של העיר הערבית החדשה על אלפי דונמים של אדמות מדינה, לא תפחית את תופעת הבניה הבלתי חוקית אלא רק תשכפל אותה ותייבא אותה גם אל העיר החדשה.



גבעות טנטור. (צילום: תנועת רגבים)

אשר למצוקת הדיור ולצורך הקריטי במעבר לבניה רוויה במגזר הערבי, מוטל כיום צל כבד על העיר החדשה, וזאת בשל ההתנגדות הנמרצת של המגזר הערבי לתכנית תמ”א 44, בשל האופי האורבני שלה. ראשי המגזר הערבי מבקשים דרך קבע לקבל את השטח שתוכנן לבניה רוויה ולבנות בו בהתאם לראות עיניהם - בבניה צמודת קרקע¹.

סיכומו של דבר:

העיר החדשה לא תפתור ולא תצמצם את תופעת הבניה הבלתי חוקית במגזר הערבי. את היעד הזה ניתן להשיג אך ורק באמצעות אכיפה נמרצת ועקבית שתשנה את האווירה באזור ותחזיר את שלטון החוק ומוראו לתחום התכנון והבניה. עד שזה יקרה, הבניה הבלתי חוקית - שכאמור איננה תוצאה של העדר ברירה אלא של בחירה מחושבת ואזלת יד שלטונית - תימשך בכל המרחב וגם בתחומי העיר החדשה. את מצוקת הדיור במגזר הערבי יש לפתור באמצעות קידום והאצה של בנייה רוויה על אדמות מדינה בגבולות היישובים הקיימים ובהקפדה מוחלטת על העיקרון הזה בהקמת העיר החדשה - בתכנון, בשיווק ובהקמה. המבחן הראשון של רשויות התכנון, יהיה ביכולת לא להיכנע ללחץ ולדרישות ולהיצמד לתכנון המקורי של בניה רוויה בכל חלקי העיר. אם להודות על האמת, גם בזה קשה לנו להיות אופטימיים...

¹ כך למשל היתה תגובתו של ראש עיריית סכנין, מאזן גנאים, לכישלון החרוץ שנחלו מכרזים שהציע משרד הבינוי והשיכון בשלהי 2011, לבניית שכונה חדשה שהיתה אמורה לכלול 1,900 יחידות דיור בסגנון בנייה רוויה, אשר בתכנונה ובפיתוחה השקיע משרד הבינוי והשיכון קרוב ל-7 מיליון שקלים. למכרז הראשון לבנית 352 דירות לא ניגש איש, ובמכרז השני זכה יזם אחד בלבד. “אני לא יודע מה גרם לחוסר העניין של היזמים. אולי הבנייה לגובה, אולי זו המנטליות שאנשים התרגלו שכל אחד בונה את הבית שלו על המגרש שלו. אבל במצוקה כמו שיש בעיר אי אפשר לתת לכל אחד שטח. יכול להיות שבסופו של דבר הפתרון יהיה חזרה לצמודי קרקע. אולי צריך להגדיל את הצפיפות ולחייב לבנות על כל דונם קרקע ארבעה בתים”. מתוך: [מאזן גנאים, על מכרזי הדיור בסכנין: “עשינו הכל ונכשלנו”](#). גלובס. 19.12.2011.

