



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

18 בפברואר 2018

לכבוד:

ח"כ יואב קיש

יו"ר ועדת הפנים והגנת הסביבה של הכנסת

שלום רב,

הנדון: צו להארכת תוקפו של החוק לקידום הבנייה במתחמים מועדפים לדיור (הוראת שעה) תשע"ד 2014

לקראת הדיון בוועדת הפנים והגנת הסביבה של הכנסת בהארכת תוקף חוק הותמ"ל, אנו מבקשים להדגיש בפני הוועדה את חשיבות פעילותה של הותמ"ל בקידום מתחמי דיור ביישובים הערבים. לנוכח מצוקת הדיור והמאפיינים הייחודיים ביישובים הערבים אנו מבקשים להאריך את תוקף חוק הותמ"ל מן הטעמים כדלקמן:

1- הותמ"ל מגדילה משמעותית את כמות יח"ד המאושרות ביישובים הערביים:

היקף התכנון ביישובים הערביים מצומצם יחסית לצורכי האוכלוסייה, לפי התכנית האסטרטגית לדיור לשנים 2017-2040¹, נקבע כי היעד להיקף יח"ד מאושרות ביישובים הערביים יעמוד על כ- 19,000 יח"ד בשנה. מבדיקה שערכנו התברר כי בשנת 2017 אושרו כ- 14,500 יח"ד שמהווים כ-76% מהצורך שנקבע. מתוך כמות זו, כ-6,000 יח"ד אושרו בותמ"ל, ולעומת זאת, בחמש הוועדות המחוזיות (צפון, חיפה, מרכז, ירושלים ודרום) אושרו רק 8,500 יח"ד.

מהנתונים הנ"ל עולה כי הוועדות המחוזיות לבדן רחוקות מלענות על הצורך ביצירת מלאי יחידות דיור זמין ביישובים הערביים. מכאן, שנדרשת המשך פעילות הותמ"ל לצד קידום תכנון סטטוטורי בכל ועדות התכנון עבור היישובים הערביים.

2- הותמ"ל מקדמת תוכניות איחוד וחלוקה שמכוחן ניתן להוציא היתרי בניה בקרקעות פרטיות:

תכניות המתאר והתכניות המפורטות המאושרות בוועדות המחוזיות לא כוללות לרוב תוכניות איחוד וחלוקה ולא ניתן להוציא מכוחן היתר בנייה. מבדיקה שערכנו עולה שבועדה המחוזית צפון אושרו בשנת 2017 שמונה תכניות בקרקע פרטית הכוללות 2,770 יח"ד ביישובים: דיר חנא, פקיעין, דיר אל אסד, כפר כנא, כאכב אבו אלהגי'א, שפרעם ושבלי אום-אלג'נם. כל התוכניות לא מאפשרות הוצאת היתר הבנייה ועל הרשות המקומית ליזום תכנית מפורטת נוספת הכוללת איחוד וחלוקה. התכניות המאושרות בוועדות המחוזיות לא מתייחסות למצב הקנייני ובעלויות הקרקע ולרוב בשלב הכנת תכנית האיחוד והחלוקה נדרש לשנות את התכנון שאושר בוועדה המחוזית, דבר הדורש השקעה נוספת של משאבי זמן וכסף.

מבדיקתנו עולה שמתוקף כל התוכניות המקודמות בותמ"ל ניתן להוציא היתר בנייה, לרבות תכניות בקרקע פרטית. בשנת 2017 אושרו בותמ"ל ארבעה מתחמים בקרקע פרטית או מעורבת הכוללים 5,249 יח"ד ביישובים: טייבה, עילוט, טמרה ואבו גוש. כל התכניות כוללות איחוד וחלוקה ולא נדרשת הכנת תכנית נוספת, כך שהמתחמים המאושרים ניתנים למימוש באופן מיידי.

מכאן, שהותמ"ל מצליחה להתגבר על חסמים שהוועדות המחוזיות אינן מטפלות בהן, ומקדמת במהירות וביעילות רבה יותר תכניות המאפשרות הוצאת היתרי בניה ביישובים הערביים.

¹ תכנית אסטרטגית לדיור - קבלה תוקף של החלטת ממשלה ביום 02.03.2017 ומספרה הוא 2457 (דר/13).
² יעד נדרש בעבור היישובים הערביים לרבות יישובים דרוזיים. לא כולל את העיר ירושלים והערים המעורבות.

3- הותמ"ל מקצרת באופן משמעותי את פרק הזמן הנדרש לאישור תכניות:

משך הזמן הנדרש לאישור תוכנית הוא גורם קריטי במאמץ לפתור את מצוקת הדיור הגדולה ביישובים הערביים. הזמן הדרוש לאישור תוכניות מפורטות בוועדות התכנון ביישובים הערביים הוא ארוך במיוחד; **הזמן הממוצע הדרוש לאישור תכנית מפורטת בוועדות המחוזיות עומד על 2.9³ שנים**. כשמדובר בתוכניות בקרקע פרטית ביישובים הערביים נדרשות כ- 6 שנים בממוצע להשלמת הליך התכנון הכולל אישור תכנית מפורטת בוועדה מחוזית ואישור תכנית מפורטת לאיחוד וחלוקה בוועדה מקומית. לעומת זאת, אישור תוכניות ליישובים הערביים בותמ"ל אורך הרבה פחות זמן; **לותמ"ל לוקח בממוצע כשנה בלבד לאשר תכנית בקרקע פרטית הכוללת איחוד וחלוקה**.

לותמ"ל ניתנה סמכויות המועצה הארצית לאשר תכניות בהתאם לגמישויות הנקבעות בתכניות דבר שמזרז את הליך התכנון. בנוסף לכך, בחלק מהתכניות ביישובים הערביים נדרשות הקלות מתכניות מתאר ארציות ומחוזיות (כמו למשל, גריעת יער והקלות מקו בניין שנקבעו בתכנית תחבורה). קידום תכניות בותמ"ל מקצר את פרק הזמן החולף לאישור התכנית, ללא צורך במעבר בין וועדות התכנון המחוזיות והארציות.

4- הותמ"ל מסייעת בהגדלת מלאי קרקעות המדינה ביישובים הערביים כפתרון דיור:

ביישובים הערביים קיימים קרקעות מדינה בהיקף מצומצם בגבול התחום המוניציפאלי, משאב זה מהווה פתרון דיור בלעדי עבור כ-70% מתושבי היישובים, שאין ברשותם קרקע פרטית, ופתרון למחסור בשטחים ציבוריים ביישובים אלה. רוב הקרקעות שבבעלות מדינה נמצאות בשולי היישובים מחוץ לתחום השיפוט והרשויות נתקלות בחסמים רבים בעת הפשרתן לפיתוח במוסדות התכנון.

הותמ"ל נותנת מענה ליישובים תוך התחשבות במאפייני היישוב הערבי וצרכיו. במסגרת הותמ"ל קודמו תכניות בקרקע מדינה מחוץ לתחום השיפוט, למשל: ביישוב אכסאל הופקדה תכנית בקרקע מדינה בתחום המועצה האזורית עמק יזרעאל בשל העדר קרקעות לשיווק בתחום הרשות, וביישוב מגיד אל כרום הוכרז מתחם לדיור הכולל קריית חינוך בתחום המועצה האזורית משגב שנותן מענה להעדר קרקעות זמינות למבני ציבור.

לצד כל היתרונות שהוזכרו במסמך זה, חשוב לציין כי קיים צורך לשפר את פעילות הותמ"ל בעיקר ביישובים הערביים. נציין כאן בקצרה שתיים מתוך הבעיות הקיימות: ראשית, עבור הרשויות המקומיות הערביות אושרו רק 9,132 יח"ד המהוות 14% מתוך 63,700 יח"ד הכלולות במתחמים שהוכרזו כמיועדים לתכנון בותמ"ל. לעומת זאת, ביישובים היהודיים אושרו 95,868 יח"ד⁴ המהוות 40% מתוך 239,300 יח"ד הכלולות במתחמים שהוכרזו כמיועדים לתכנון בותמ"ל. מכאן, ששיעור יח"ד המאושרות ביישובים הערביים בותמ"ל קטן ביחס ליישובים היהודיים, ועל כן, יש צורך ביעול הליך התכנון והסרת החסמים שמעכבים את אישור התכניות המקודמות במסגרת הותמ"ל. שנית, בהוראת השעה הנוכחית לותמ"ל מוקנות סמכויות לגבור על כל מדרג התכניות מלבד תמ"א/35, אך בשל מאפייני היישובים הערביים יש צורך בקידום מתחמים בסטייה מהוראת התכנית תמ"א/35, למשל: צורך בתכנון קרקעות בבעלות מדינה המיועדות לשיווק מזרחית לעיר באקה אל-ערביה מחוץ לגבול המרקם העירוני לפי תמ"א/35 /1. על מנת להסיר חסמים מסוג זה, שיכולים למנוע הכרזה על מתחמים נוספים בותמ"ל, אנו מציעים להסמיך את הותמ"ל לגבור על מגבלות שמקורן בתמ"א/35.

לאור הצורך החיוני שעודנו קיים לפתרון מצוקת הדיור ומתן מענה לצרכי היישובים הערביים בתחום הדיור, ובשל תרומתו החיובית של החוק לפתרון מצוקת הדיור **אנו מבקשים לאשר את הארכת תוקף החוק ולקדם את אישור המתחמים שהוכרזו בהקדם, בנוסף לקידום מתחמים נוספים ועמידה ביעדי התכנית האסטרטגית לדיור בשנים הבאות.**

בכבוד רב,

עלאא גינטוס
יועץ של הוועד הארצי לראשי
הרשויות המקומיות הערביות
04-6013323
nalcci@gmail.com

סאמר סויד
מנהל מעל"א
04-6783636
samerswaid@gmail.com

פאדי שביטה ועופר דגן
מנהלי מחלקת מדיניות שוויונית
עמותת סיכוי
04-8523188
haifa@sikkuy.org.il

³ ממוצע ארצי, לפי שנתון התכנון 2016- מנהל התכנון.
⁴ מסי' יחידות מוכרזות ומאושרות לפי דוח פעילות שנתי 2017 – ותמ"ל.