

דו"ח צוות 120

הימים

להתמודדות עם

מצוקת הדיור

בישובי המיעוטים

יוני 2015

תוכן עניינים:

פרק א': רקע.....	עמ' 3-4
פרק ב': ניתוח מאפייני מצוקת הדיור ביישובי המיעוטים.....	עמ' 5-6
פרק ג': ניתוח הכשלים העומדים בבסיס מצוקת הדיור במגזר המיעוטים.....	עמ' 7-13
פרק ד': סל הפתרונות.....	עמ' 14-19
פרק ה': צעדים נלווים ויעדים.....	עמ' 20
נספחים.....	עמ' 21-33

פרק א' -רקע:

1. ביום 21.12.2014 קיבלה ממשלת ישראל את החלטה מספר 2365, במסגרתה הוחלט להקים צוות שיגבש בתוך 120 ימים מיום קבלת ההחלטה, תכנית לטיפול בסוגיות דיור ביישובי המיעוטים.
2. כן נקבע בהחלטת הממשלה, כי הצוות לא יעסוק בהסדרת התיישבות הבדואים בנגב המטופלת במסגרת החלטת ממשלה 1695, ובאוכלוסייה המתגוררת במזרח ירושלים.
3. כידוע, מחירי הדיור בישראל נמצאים בשנים האחרונות במגמת עליה חדה. סוגיה זו מצויה בלב השיח הכלכלי ומהווה את אחד מהנושאים המרכזיים בתכניתה של הממשלה בבואה להתמודד עם יוקר המחיה.
4. לצד התפתחויות אלו ועלויות המחיר בכלל שוק הדיור בישראל בשנים האחרונות, הרי שמצוקת הדיור ביישובי המיעוטים מהווה בעיה ייחודית במאפייניה. מצוקה זו איננה תולדה רק של השנים האחרונות אלא מדובר בתופעה רחבה ומורכבת יותר. עלויות המחירים האחרונות משתקפות כמובן גם ביישובי המיעוטים אולם מצוקות הדיור בהם הובילו מזה שנים ארוכות לתופעות בלתי רצויות ובהן הבניה הבלתי חוקית.
5. מרבית יישובי המיעוטים בישראל מאופיינים כיישובים כפריים. מרבית הבניה ביישובים אלו הנה בנייה משפחתית שאינה בעלת אופי עירוני, ולעיתים רבות בלתי מוסדרת. זאת, בסתירה לגודל אותם היישובים, אשר התפתחו ברבות השנים ליישובים גדולים אשר חלקם אף עונים להגדרה של עיר, לעניין גודלם.
6. בעיית מחירי הדיור המאפיינת את המשק הישראלי בשנים האחרונות, הובילה את הממשלה לגיבוש מספר רב של תכניות לעידוד בניה ולהרחבת היצע כגון בניה להשכרה, מחיר למשתכן ועוד. אולם הפעלתן של התוכניות ביישובי המיעוטים לא הייתה אפשרית, זאת בין היתר עקב העדרה של בנייה עירונית אינטנסיבית ביישובים אלו, ובשל ערכי קרקע נמוכים (מרבית כלי המדיניות מופעלים ביחס לבנייה עירונית אינטנסיבית, וחלקם מתבססים על ויתור על תקבולים מתמורה לקרקע אשר בלאו הכי נמוכה ביישובי המיעוטים).
7. גם תכניות המענקים המבוססים על מענק לרוכשים במקום מסוים, אשר הופעלו לעיתים לאורך השנים, לא ענו על המצופה בסיוע לאוכלוסיות יישובי המיעוטים. כך לדוגמא, תכנית המענקים האחרונה שהופעלה עד שנת 2013 הופעלה גם בחלק מיישובי המגזר אולם לא זכתה להצלחה.
8. בנוסף, זיהה הצוות כי ברבים מן היישובים חלק ניכר מעתודות הקרקע לפיתוח הן קרקעות פרטיות ובעליה אינם מעוניינים או מתקשים ליזום בה בנייה. כך יוצא כי קיים מחסור בקרקעות מדינה לפיתוח מגורים בתחומי יישובי המיעוטים. גם בקרקעות המדינה הקיימות ישנן מגבלות, בין היתר מכוח תמ"א 35 אשר מונעות פיתוח דיור ביישובי המיעוטים, כפי שיפורט בהמשך. זאת ועוד - גם בעתודות הקיימות של קרקע מדינה בהן קודמו תכניות מאושרות לבניה למגורים - נכשלו מכרזים לא מעטים לשיווק הקרקע.
9. כחלק מהמאפיינים החברתיים של יישובי המיעוטים, ישנה רמת מוביליות נמוכה בין היישובים, אשר יוצרת לחץ לפתרונות דיור בכל יישוב לטובת תושבי המקום. על כך יש להוסיף את מיעוט הכלים הקיימים בידי הממשלה על מנת להביא לכך שבנייה בקרקע פרטית תבוצע באופן מוסדר ותשמש לפתרונות דיור לכלל האוכלוסייה. כל אלו מובילים לתוצאה לא רצויה עבור יישובי המיעוטים בתחום הדיור - היקפי פיתוח ובנייה נמוכים ולא מוסדרים ולעיתים אף בלתי חוקיים.
10. לכל אורך דיוני הוועדה חזרה וצפה סוגיית האכיפה כלפי עבירות תכנון ובניה במגזר, נושא זה מצוי לפתחו של היועץ המשפטי לממשלה ואיננו כלול במנדט של וועדה זו. יחד עם זאת, אנו מקווים שהמלצות הוועדה ויישומן, יהוו מסד לגיבוש מדיניות האכיפה ע"י הגורמים המוסמכים ומבקשים להדגיש את חשיבות האכיפה והבנייה עלי חוק.

11. מסמך זה יעסוק במרכיבי מצוקת הדיור ביישובי המיעוטים ויציג שורה של צעדים להתמודדות עמה. יחד עם זאת נקדים ונאמר – סוגיה סבוכה זו איננה צפויה להיפתר בהינף יד. בכוחו של יישום הצעדים המובאים בדו"ח זה להביא להתקדמות משמעותית בפתרון הסוגיה, אולם, אין לסמן צעדים אלו כפתרון מוחלט לבעיה. מדובר בצעדים המתווים את כיוונו של הפתרון, במסגרתו של תהליך ארוך ומורכב.

12. חברי הצוות:

- הממונה על התקציבים – יושב ראש
- מנהלת מנהל התכנון
- מנהל רשות מקרקעי ישראל
- מנכ"ל משרד הבינוי
- מנכ"ל משרד הפנים
- מנכ"ל המשרד להגנת הסביבה
- מנכ"ל משרד התחבורה והבטיחות בדרכים
- מנהל הרשות לפיתוח כלכלי של המגזר הערבי, הדרוזי והצ'רקסי במשרד רה"מ
- מנהל רשות המסים
- נציג היועץ המשפטי לממשלה

שמיעת ציבור:

13. הצוות נפגש עם שורה של גורמים באקדמיה, ברשויות המקומיות, במוסדות התכנון ובמגזר השלישי העוסקים בסוגיות הדיור באוכלוסיית המיעוטים. כמו כן, נפגש הצוות עם נבחרי ציבור בדרג הפרלמנטרי והמוניציפאלי. יצוין שהדו"ח הינו דו"ח ממשלתי, ובעוד בוצעה היוועצות עם הגורמים האמורים, ההמלצות לא תואמו איתם טרם הגשתם לאישור הממשלה.

14. בוצע הליך היוועצות באמצעות חברת "תובנות" אשר כלל מפגש שולחנות עגולים וזירת התייעצות אינטרנטית, התובנות מההליך שולבו בעבודת הצוות. הצוות ערך סיור ביישובי המיעוטים שכלל ביקור בישובים באקה-ג'ת ואום אל פאחם, ונפגש עם יזמים, נציגים מוניציפליים וחברי מוסדות תכנון.

15. כמו כן פורסם קול קורא לקבלת המלצות לצוות הן בשפה העברית והן בשפה הערבית, ההתייחסויות שנתקבלו הופצו לכלל חברי הצוות.

16. **הצוות קיים 7 ישיבות:**

ישיבה ראשונה – ישיבת פתיחה, הצגת מאפייני מצוקת הדיור ביישובי המיעוטים והסיבות למצוקה

ישיבה שנייה – סיור

ישיבה שלישית – התכנון והשלטון המקומי

ישיבה רביעית – שיווק ופיתוח

ישיבה חמישית – מיסוי, רישום והסדרה כולל איחוד וחלוקה

ישיבה שישית – קרקעות פרטיות

ישיבה שביעית – סיכום

פרק ב' – ניתוח מאפייני מצוקת הדיור ביישובי המיעוטים:

17. עד היום, נתקבלו מספר החלטות ממשלה במטרה לקדם את שוק הדיור במגזר הערבי. עם זאת, הכלים שהופעלו לא השיגו בדרך כלל את מטרתם, או עשו זאת בהיקף שאינו משמעותי.
18. עם זאת, ראוי לציין, כי גורמים רבים איתם קיים הצוות שיח התקשו לאבחן באופן ברור את מאפייני מצוקת הדיור ביישובי המיעוטים, ולהצביע על נתונים המבססים וממחישים מצוקה זו. להלן יוצגו עיקרי המאפיינים שזוהו ע"י הצוות.

כישלון שיווקים ביישובי המיעוטים:

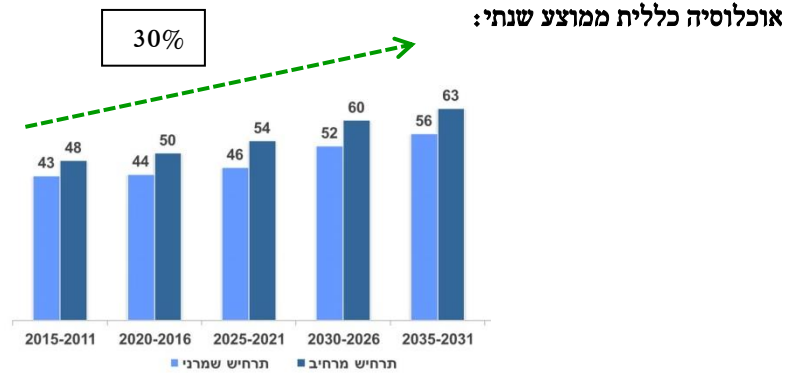
19. מתוך כלל השיווקים שבוצעו בעקבות החלטות הממשלה 1539 ו-4432 נכשלו לא פחות מ- 43% מיחידות הדיור ששווקו. דוגמאות למכרזים שנכשלו:
20. **סח'נין:** תכנית לבנייה רוויה בשנת 2012, כללה 247 יח"ד על 4 מגרשים.
- חורפיש:** תכנית לבנייה נמוכה בשנת 2010, כללה 195 יחידות דיור על 65 מגרשים.
- פורדיים:** תכנית לבנייה רוויה בשנת 2014, כללה 108 יח"ד על 2 מגרשים.
21. הסיבות לכישלון המכרזים ינותחו בהמשך אולם עיקרן, על פי הניתוח לכישלון המכרזים שניסה הצוות לעשות, נעוץ באי התאמתם לצרכי האוכלוסייה.
22. על פי נתוני משרד הבינוי, בשנים 2005-2009 תוכננו כ- 200,000 יח"ד המתאימות לשיווק, מתוכן כ- 30,000 יח"ד ביישובי המיעוטים. בפועל, שווקו רק 20% מיחידות הדיור שתוכננו ביישובי המיעוטים לעומת 70% מיחידות הדיור שתוכננו ויועדו ליישובים יהודיים או מעורבים..

מיעוט התחלות בנייה ביישובי המיעוטים:

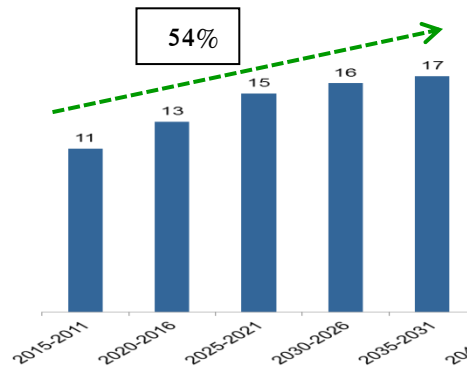
23. יש לשים לב לכך שלאור הפער המצטבר בהתחלות הבנייה, לפי טענות שהוצגו בפני הצוות, ולאור היעדר המוביליות בין הישובים באוכלוסיית המיעוטים ומהם החוצה, בעיית מיעוט התחלות הבנייה מעמיקה במרוצת הזמן.
24. בהקשר זה נציין כי קיימת בעיה עבור גורמי הממשלה באיתור נתוני הדיור והנדל"ן ביישובי המיעוטים בשל מיעוט העסקאות המדווחות. בעיה זו הינה בחלקה מעגלית- מיעוט הדיווח על עסקאות וקושי ברישום עסקאות, גוררים מחסור בנתונים- מספר ומחירי העסקאות, גודל הדירות הנמכרות, מיקומן וכיו"ב היעדר הנתונים מקשה על גיבוש את הפתרונות הנכונים לצורך עידוד עסקאות ורישום.
25. לפי הנתונים הקיימים, ביישובי המיעוטים מתבצעות פחות מ-2% מכלל העסקאות בשוק הדיור כאשר מלאי הדירות ביישובי המיעוטים עומד על 18% מכלל מלאי הדירות הכלל ארצי. לדעת הצוות, נתון זה נובע בין היתר מדיווח מועט לרשויות על ביצוע עסקאות, וזאת בפרט על עסקאות המתבצעות בין קרובי משפחה.¹

¹ אמידת שווי של נכסים למגורים במגזר הערבי, למ"ס

26. ראוי לציין, כי עוצמת הבעיה והיקפה צפויה להתעצם בשנים הקרובות. להלן יוצגו אומדני המועצה הלאומית לכלכלה בנוגע לגידול במשקי בית (אלפים) ב-20 השנים הקרובות:



מגזר המיעוטים ממוצע שנתי:



27. כפי שניתן לראות, בהתאם לעבודת המועצה הלאומית לכלכלה, קצב גידול האוכלוסייה הצפוי בחברה הערבית מהיר בהרבה מזה של האוכלוסייה הכללית דבר המעצים את המחסור בהיצע יחידות הדיור הצפוי ב-20 השנים הקרובות.

עליות מחירים:

28. לצד מיעוט התחלות הבניה המדווחות - ניתן לזהות מגמת עלייה במחירי הדיור בשנים האחרונות ביישובי המיעוטים. כאמור, קיים קושי לגבש תמונת נתונים בנוגע למחירי הדיור ביישובי המיעוטים לאור העובדה שמרבית העסקאות אינן נרשמות. עם זאת, מסקר שנערך בנצרת, נמצא כי מחיר דירה ממוצע בשכונה חדשה שקול לכ- 190 משכורות ממוצעות במשק כאשר הממוצע הארצי עומד על 139 משכורות.²

29. תפיסת הפתרון של הצוות:

29.1 שינויים מבניים שמטרתם הגדלת פוטנציאל הקרקעות לייזום ופיתוח ושיפור הליכי הרישום, ההסדר, התכנון והבנייה.

29.2 סל פתרונות בדגש על תכנון, פיתוח ושיווק לכלל יישובי המיעוטים.

29.3 תכנית אשר תסייע ליישובי המיעוטים לעשות שימוש בסל הפתרונות שגובש אשר תובא לאישור במסגרת התכנית הכלכלית לשנים 2015-2016.

29.4 תאום ניהול ומעקב תוך מתן תשומת לב ממשלתית של הפורומים הרלבנטיים.

² דיור בר השגה בחברה הערבית בישראל, 2014, המרכז הערבי לתכנון אלטרנטיבי

פרק ג' – ניתוח הכשלים העומדים בבסיס מצוקת הדירור במגזר המיעוטים

ההליך התכנוני והליך הייזום:

כפיפות לוועדות מרחביות:

30 נכון להיום, רק ב-4 יישובי מיעוטים (נצרת, טייבה, טירה, אבו בסמה) ישנה ועדה מקומית לתכנון ובניה (פחות מ-10%). יתר היישובים מקבלים את שירותי התכנון מהוועדות המרחביות שבתחומן הם שוכנים. קיימות 33 ועדות מרחביות לתכנון ובניה, 13 מתוכן ועדות הכוללות יישובי מיעוטים בלבד. במרבית הוועדות המרחביות, היו"ר הוא נציג שר הפנים, וליישובים הכפופים יש נציג בלבד. בהתאם נוצרת תלות של יישובים אלו באותן ועדות.

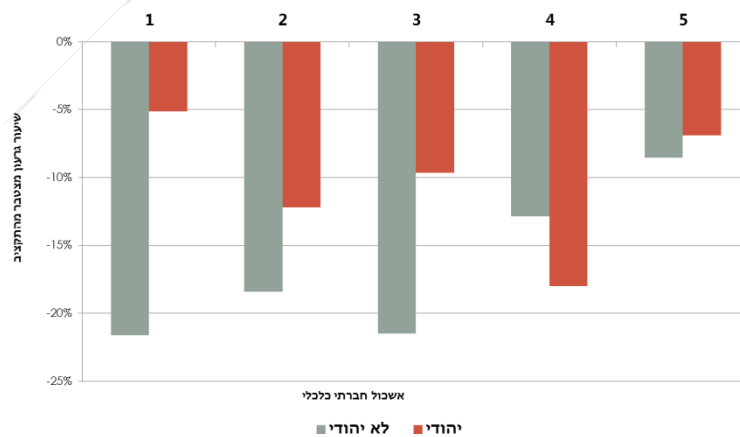
31 עובדה זו מטילה על הוועדות המרחביות את עיקר האחריות על קידום הבניה ביישובי המיעוטים ועל אכיפתו של חוק התכנון והבניה בתחומם. מצב זה פוגע בסמכות של ראש הרשות המקומית ומסיר ממנו אחריות, ובנוסף יוצר חולשה מבנית במחלקת ההנדסה של היישוב, אשר לא נדרשת לתפקות מקצועיות משמעותיות וכך נוצר מעגל קסמים של היעדר סמכות ועצמאות בתחום התכנון, לצד ניוון יכולות מחלקת ההנדסה כיום תכנוני.

מצבן הסוציו-אקונומי :

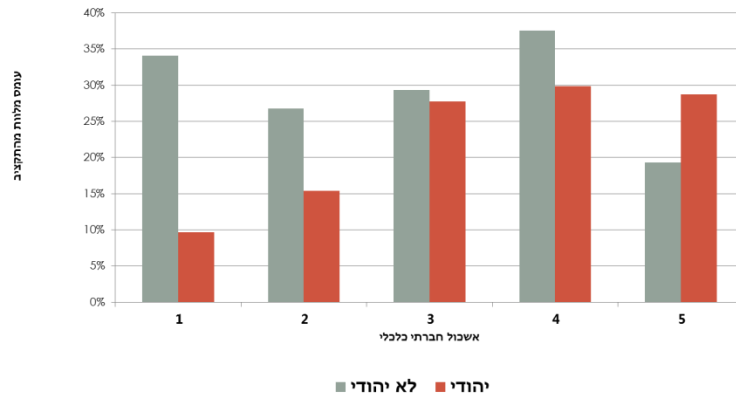
32 על פי נתוני הלמ"ס, מרביתן המוחלט של רשויות המיעוטים מצויות בדירוג סוציו-אקונומי נמוך. מכל היישובים הערביים אשר כללה החלטת הממשלה מס' 2365, שני יישובים בלבד הינם ברמה סוציו-אקונומית 5, ארבעה הם ברמה סוציו אקונומית 4, ויתר היישובים נמצאים בדירוג סוציו אקונומי 1-3.

33 כפי שניתן לראות מהנתונים שלהלן אשר הופקו מהדוחות הכספיים לשנת 2012, שיעור הגירעון המצטבר ושיעור עומס המלוות ביישובי המיעוטים גבוה בהרבה מזה שברשויות היהודיות בעשירונים 1-3, העשירונים שבהם כאמור נמצאים כמעט כל יישובי המיעוטים.

שיעור הגירעון המצטבר כחלק יחסי מהתקציב:



שיעור עומס מלוות לרשות כחלק יחסי מהתקציב:



34 עובדות אלו מקשות על הרשויות לגבש בתחומיהן התמחות, ידע ויכולת לטובת קידום סוגיות הדיור, בדגש תחום התכנון.

תכניות מתאר ומחסור בתוכניות מפורטות:

35 תכנית מתאר מקומית היא מסמך סטטוטורי המאושר על ידי הוועדה המחוזית וקובע את מדיניות התכנון של הישוב באמצעות קביעת ייעודי קרקע והשימושים המותרים וכן את עוצמות הבינוי בכל ייעוד רלבנטי, תוך סימון מיקום התשתיות ושטחי הציבור העיקריים. לאחר אישורה של תכנית המתאר נדרשת הכנה ואישור של תכנית מפורטת אשר רק מכוחה ניתן לבקש ולקבל היתרי בניה וליישם את התכנית. תכנית מתאר מקומית אשר עונה על צורכי התושבים בהיבטי דיור וצורכי ציבור, המתווה את תפיסת התכנון לעיר בדגש על הזהות המקומית ופוטנציאל הפיתוח הייחודי ליישוב ומאפשרת הקמת פרויקטים מניבים כגון תעסוקה ומסחר, היא כלי בידי הרשות המקומית לשגשוג וצמיחה, ומכאן חשיבותה. רשויות מקומיות חזקות שהינן בעלות פוטנציאל לתפקד כ"רשות מקומית עצמאית" לפי חוק התכנון והבניה, אשר אושרה להם תכנית מתאר ייהנו גם מעצמאות תכנונית ומיכולת לנהל את המרחב שבאחריותן.

36 עד שנת 2000 סבלו יישובי המיעוטים ממחסור בתוכניות מתאר מעודכנות. החל משנה זו החל משרד הפנים לקדם בצורה משמעותית יותר הכנת תוכניות מתאר לאוכלוסיית המיעוטים. כיום, במחוז המרכז יש לכל יישובי המיעוטים תכנית בתוקף (שאושרה לאחר שנת 2000), או תכנית שמצויה בהליך. כך גם המצב במחוז חיפה. במחוז צפון ל-29 מבין 43 הישובים הכלולים בתכנית יש תכנית בתוקף, בתכנון או בהליך.

37 עם זאת, על פי דעה מקצועית אשר נשמעה בפני הצוות על טיבן של תוכניות מתאר אלו, חלק מאנשי המקצוע סבורים שקיימות תוכניות מתאר שקודמו ואינן כוללות כמות מספקת של מסחר, תעסוקה ותיירות, שלא התחשבו בבעלויות על הקרקע בעת התכנון ושאישורן נמשך שנים רבות. ככל שתופעה זו קיימת בהיקף רחב, היא עלולה להקשות על הרשויות המקומיות לתת מענה לצרכי הדיור ולייצר הכנסות מניבות בעתיד לטובת עצמאות כלכלית ותפקודית. יש לציין בהקשר זה, ועל אף שנושא זה אינו במנדט הצוות כי לקידום אזורי תעסוקה יש חשיבות גדולה ביכולת הרשויות לשאת הגדלה בהיקף יחידות הדיור.

38 לצד קיומן של תוכניות מתאריות, ישנו צורך לקדם תוכניות מפורטות בהתאם להנחיות תוכנית המתאר, שכן תכנית מתארית איננה מאפשרת מתן היתרי בנייה. היעדר משאבים מצד הרשויות המקומיות, היעדר מוטיבציה של השוק הפרטי לקדם תכנון, יחד עם קשיים בניהול וקידום התכנון הובילו למצב בו חלק ניכר מהתכנון המקודם כיום (הן בקרקע מדינה והן בקרקע פרטית) נעשה במימון משב"ש ורמ"י, וזאת באופן ייחודי למגזר.

39 ניתן לראות בתקצוב תכניות מפורטות, הכולל ליווי ניהולי ופורום ממשלתי לפתרון חסמים, כהשלמת המהלך הממשלתי של השקעה בתכנון המתארי וקצירת פירות בדמות הגדלה משמעותית של היקף הבנייה. במצב הקיים, ניכר כי רשויות מקומיות ללא מימון ממשלתי וללא ליווי ופתרון חסמים כאמור, לא מצליחות לשאת בנטל הכלכלי והניהולי של התכנון המפורט, הכולל במקרים רבים גם תכניות למרקם הבנוי ולא רק לשטחים פתוחים.

40 כמו כן זוהה, כי רבות מהתוכניות המפורטות ביישובי המיעוטים הינן קטנות יחסית בהיקף יחידות הדיור הכלולות בהן בשל מורכבות מצב של ריבוי בעלים המחייב עריכת תכניות איחוד וחלוקה סבוכות. בהינתן מציאות זו, נראה כי המגבלה שנקבעה לכניסה לותמ"ל (500 יח"ד) מונעת מיישובים שונים במקרים רבים ליהנות מהשירותים של מוסד זה.

מחסור בקרקעות מדינה המיועדות לפיתוח:

41 אחד החסמים המקשים על האפשרות לפיתוח שוק דיור ביישובי המיעוטים במעורבות המדינה הנו המחסור בקרקעות מדינה בתחומיהן.

42 מבדיקה שביצע הצוות עולה, כי גם קרקעות המדינה המעטות המצויות בקרבת הרשויות סובלות בדרך כלל ממגבלה כפולה - תכנונית (הקרקעות לא נכללות בשטחי פיתוח בתמ"א 35) ומוניציפאלית - הקרקעות מצויות מחוץ לשטחי השיפוט של היישוב. קידום תכניות משמעותיות בקרקע מדינה עבור יישובי המיעוטים מחייב לעיתים קרובות מתיחה של גבולות היישוב ו/או של שטחי הפיתוח בתמ"א 35 והלימה ביניהן. כמו כן, תכניות רבות בשולי היישוב הכוללות מקרקעי ישראל אינן תואמות תכניות מתאר מחוזיות וארציות אחרות בנוסף לתמ"א 35.

43 כך, נכון לעת הזאת, מרבית קרקעות המדינה אינן זמינות לתכנון למגורים, דבר המקשה מאוד להגדיל את היצע הדיור ביישובי המיעוטים מקום בו לא מקודמת בנייה עצמית בקרקעות פרטיות.

44 רבים מחברי הצוות סבורים כי לאור הקושי הרב לקדם בנייה בקרקעות פרטיות המרכיב המרכזי בפתרון בעיית הדיור ביישובי המיעוטים הנו באמצעות קרקעות מדינה המצויות בשולי היישובים. זאת, בשל יכולת יחסית של הממשלה לנווט את השימוש בקרקעות אלו ולהפשירן לבנייה. אחרים בצוות סבורים כי אף פתרון זה ידרוש תהליכים מורכבים וכן, כי לא סביר לאפשר בנייה בשטחים פתוחים בהיקף נרחב תוך התעלמות מהעתודות הקיימות בקרקע פרטית בלב היישובים. לדעת חברים אלו יש להתעקש על גיוס האוכלוסייה כולה ובפרט ראשי הרשויות והמנהיגות המקומית, להוביל מהלכים של שינוי תפישתי, ולאפשר ליזום בנייה רוויה גם על קרקע פרטית, כבעלות או בשכירות באופן מידי. דיונים דומים בוועדות התכנון והבניה מתנהלים בסוגיית הפיתוח מול שימור. דיונים אלו מתמקדים באפשרות לצופף את הבניה בקרקע הפרטית בתוך היישובים, אל מול הצורך לאשר תכניות במרקמים בעייתיים יותר.

תהליכי השיווק והפיתוח:

45 כפי שהוצג לעיל, שיעור מרכזי השיווק שנכשלו באוכלוסיית המיעוטים הינו גבוה במיוחד. לדעת הצוות, הדבר נובע מהסיבות הבאות:

עלויות ואיכות הפיתוח:

46 ביישובי המיעוטים קיימת לעיתים תחושה של חוסר וודאות בנוגע להשלמת הפיתוח על ידי המדינה לאחר שיווק קרקע על ידה, חוסר יכולת לעמוד בעלויות הפיתוח הנדרשות על אף סבסוד פיתוח במרבית היישובים וחוסר הסכמה עם הרשויות המקומיות על עלויות הפיתוח.

47 קושי נוסף נובע מכך שרבות מהקרקעות בבעלות המדינה נכללות במתחמים המעורבים עם קרקעות פרטיות. היות וקיימים קשיים בגביית אגרות והיטלי פיתוח על ידי הרשויות עבור חלקן של הקרקעות הפרטיות בהוצאות הפיתוח (רבות מהרשויות מתקשות לקדם חקיקת עזר לטובת גביה זו), הרי שריבוי קרקע פרטית יוצר מחסור במקורות לביצוע הפיתוח. בהתאם לכך, גם המגרשים בקרקעות ששווקו על ידי המדינה, מתאפיינים לעיתים ברמת פיתוח לקויה בטווח הארוך.

48 במקרים אחרים, מחסור בתשתיות על בסביבת הישובים מקשה על ביצוע פיתוח ועל השיווק. כך לדוגמא - בערים טייבה (הסדרת דרכי שירות בכביש 444) ואום אל פאחם (הוספת מסלולים ומחלפונים בכביש 65). בנוסף העדר תיאגוד בתחומי המים והביוב, בחלק מיישובי המגזר, מקשים על סיוע ממשלתי בפתרונות ביוב - כך יוצא כי העדרם של פתרונות בנושא הביוב מהווה חסם אמיתי לאישור תכניות, לשיווק ולפיתוח.

מבנה ותנאי המכרז:

49 מן העמדות שהוצגו בפני הצוות עולה כי המכרזים לשיווק קרקעות מדינה במגזר הערבי אינם מותאמים באופן מספק למגזר. חלקם אינם מתורגמים לערבית וחלקם מתורגמים באופן לקוי. במקרים מסוימים השיווק נעשה במנות גדולות מדי ביחס ליכולות של הקבלנים המקומיים. במקרים אחרים הטענה היא שהצפיפות גבוהה מידי. יצוין שלשיווק בצפיפות גבוהה יחסית יש יתרונות גדולים הן בהיבט הכלכלי והן בהיבט ניצול משאב הקרקע לפתרונות דיור לטובת האוכלוסייה. בעיה נוספת היא דרישתן של חלק מהרשויות לשיווק רק לבני המקום.

קושי בהשגת מימון:

50 קושי ניכר העומד בפני אוכלוסיית המיעוטים הוא הקושי בקבלת מימון. קושי זה עומד הן בפני יזמים המבקשים להשיג מימון והן בפני תושבים המבקשים לקבל מימון לרכישת דירות בהלוואת משכנתא. קושי זה נובע משילוב של המצב הסוציאקונומי ביישובי המיעוטים, מיעוט הקרקעות הרשומות על שם בעליהן בפועל, והחשש של הגורמים המלווים מחוסר היכולת להיפרע מהחוב ככל שהחייב לא יוכל להחזירו. יש לציין כי קשיים אלו מצטרפים לקושי הכללי העומד בפני האוכלוסייה הנוגע ליכולות הכלכליות.

בנייה בלתי חוקית:

51 מסוירים שערך הצוות ומשיחותיו עם אנשי מקצוע עולה שמדובר בתופעה אשר נזקיה משמעותיים. כדי לאפיין את הנזקים הללו בצורה נכונה ראוי לחלק את התופעה לשני סוגים שונים של בנייה בלתי חוקית:

51.1 **בנייה בלתי חוקית בשטחים פתוחים מוגנים (יערות ושמורות לדוגמא) במרחק מהשטח הבנוי של הישוב ובניה בלתי חוקית על שטח המיועד לשטחי צבור ולתשתיות** –הימצאותה של בניה בלתי חוקית בשטחים אלה גורמת להגבלת יכולתה של הממשלה לקדם תשתיות חיוניות בעתיד ולפגיעה בערכי טבע; וגורמת נזק ניכר ליכולת לפתח תשתית לטובת כלל התושבים, לשמור על השטחים הפתוחים כדי לייצר איכות חיים טובה יותר וליצירת תכנון כולל לישוב הלוקח בחשבון את השטחים הנדרשים לכלל צרכי הישוב ותושביו.

51.2 **בנייה בלתי חוקית במרקם הבנוי באזור המיועד לפיתוח מגורים** - בנייה בלתי חוקית באזורי המרקם הבנוי, הינה בנייה אשר מהבחינה התכנונית, ומבחינת פיתוח הישוב אין לרוב קושי עם הכשרתה. זאת במובחן, כמובן, מהיבטים עקרוניים חשובים אחרים, ובראשם שמירה על שלטון החוק והשאיפה שלא יצא חוטא נשכר, אשר גם אותם יש לשקלל בבחירת הדרך לטיפול בתופעה, ואשר יכולים להכתיב תוצאה של מניעת הכשרת הבניה.

- 51.3 נזקים המשותפים לשני חלקי התופעה - תופעת הבנייה הבלתי חוקית גורמת לכך שהבנייה נעשית בלא בקרה על עמידה בסטנדרטים ראויים, דבר העלול לסכן את שלום הדיירים והסובבים אותם. הבניה הבלתי חוקית משליכה גם על ההכנסות של הרשויות בשל אבדן הכנסות מאגרות והיטלים.
- 52 לסיכום, ישנן השלכות שליליות רבות הנובעות מתופעת הבנייה הבלתי חוקית ביישובי המיעוטים. בצד הכלכלי, הימשכות התופעה מקשה על גביית תשלומים ע"י העירייה ופוגעת ביכולתה לבצע פיתוח ולתת שירותים לכלל התושבים, מקשה על קבלת מימון בנוגע להרחבת או רכישת זכות במבנים אלו ועל כן מקשה על יצירת שוק נדל"ן ביישובים בהם התופעה מתקיימת בהיקף נרחב.
- 53 הצוות סבור שלצורך קידום מטרותיו כפי שהוגדרו בהחלטת הממשלה, אף אם לא מדובר בתנאי שאין בלתו, טיפול בבעיית מצוקת הדיור במגזר הערבי חייב להתייחס גם לצורך לטפל בבנייה הבלתי חוקית. ברור, שכל הכשרה של בנייה קיימת חייבת להיעשות באמצעות הליכי תכנון ורישוי מוכרים ורשמיים וזאת במקומות המתאימים, וכן כי לא ניתן להכשיר בנייה בלתי חוקית בלי לקחת בחשבון את השיקולים התכנוניים והיכולת התכנונית לבצע הכשרה. כן חשוב לציין, כי הרצון לפעול לאישור תכנוני של בניה בלתי חוקית, באותם המקומות שהדבר מתאפשר תכנונית (היינו משתלב במרקם העירוני, אינו על ערכי טבע ונוף או על תשתיות וצרכי ציבור) אינו יכול לגבור על ההכרח בשמירה על שלטון החוק, אשר מכתוב פעולות אכיפה נמרצות נגד התופעה מחד, ומאפשר קביעת סדרי קדימויות לאכיפה מאידך.

רישום

- 54 חוק המקרקעין, התשכ"ט-1969 קובע כי עסקה במקרקעין נגמרת ברישום הזכויות בפנקס המקרקעין המתנהל בלשכת רישום המקרקעין (מרשם הזכויות) ואם לא נגמרה ברישום כאמור רואים אותה רק כ"התחייבות לעשות עסקה". רישום הזכויות הקנייניות במרשם מאפשר לפרט להגן על זכויותיו הקנייניות שהרי הרישום הינו ראיה חלוטה והינו בעל חשיבות רבה לקידום ויישום התכנון, הבניה והסחירות בנכסים. העדרו של רישום פוגע בוודאות, פוגם בסחירות, מייקר עסקאות ומימון ובטווח הארוך מתמרץ סטגנציה. על פי התרשמות הצוות, בעיית העדר הרישום במגזר הערבי הינה רחבת היקף ומשפיעה על האפשרות לקדם את המשך הבניה במסלולים החוקיים, לקדם את התכנון באופן שתואם את המציאות בשטח ואת ההשבחה הכלכלית של הנכסים.

54.1 ניתן לחלק את ההליכים הנדרשים לצורך הסדרת מצב הזכויות בקרקע להליכים קנייניים במהותם (הליכי הסדר) ולהליכים תכנוניים במהותם (תכניות חלוקה או איחוד וחלוקה שיאפשרו הוצאת היתרים ע"י הבעלים במגרשיהם).

54.2 בכל האמור בנוגע למצב ההסדרה הקניינית בקרקע במגזר הערבי - ישנן קרקעות שלא עברו הליך הסדר (כאלה הרשומות לפי שיטה ישנה וכאלה שאינן רשומות כלל), קרקעות מוסדרות ושהזכויות של הפרטים בהן אינן רשומות בפנקסים וקרקעות שרישום הזכויות בהן לא תואם את המציאות בשטח.

54.3 הליך ההסדר- מרבית הקרקעות במדינה עברו הליך של הסדר, אשר החל עוד בימי המנדט הבריטי, וכך גם מרבית הקרקעות במגזר הערבי. עם זאת, שיעור הקרקעות ביישובי המגזר הערבי שלא עברו הליך של הסדר גבוה משיעורן בשאר חלקי הארץ המיושבים. כאמור, הליך ההסדר הוא הליך פומבי ביזמת המדינה, אשר שני גופים עיקריים אחראיים על התשומות המנהליות להפעלתו- פקיד ההסדר (אשר משתייך לאגף לרישום והסדר מקרקעין במשרד המשפטים) והמרכז למיפוי ישראל, המספק את שירותי המדידה הנדרשים להליך. תוצאותיו של הליך ההסדר

הינו בקביעת הגבולות הסופיים של כל חלקה וקביעת הבעלות וזהות הבעלים בה. במקרים מסוימים, לא מהווה העדרו של הליך הסדר בקרקע חסם להמשך הבניה והפיתוח בקרקע, אולם, ההתקדמות נעשית באופן שאינו תואם את הליכי התכנון והבניה על פי הדין הקיים. הצוות איתר כי בעיה זו של קרקעות שלא עברו הליך הסדר, אינה בעיה מרכזית להתקדמות הליכי הרישום והפיתוח במגזר. עם זאת, לפתרונה חשיבות לפיתוח מרכזי היישובים ולסחירות במקרקעין בהם.

54.4 **רישום** - בקרקעות שעברו תהליך הסדר, ניתן לומר כי מיעוט הרישום של העברת זכויות מרצון (עסקאות) או שלא מרצון (ירושה/פ"ר) מייצר חוסר תאימות מתגלגל ומשתרש בין המחזיקים בקרקע ובין הבעלים הרשום שלה. למעשה במקרים רבים לבעלים הרשום אין עוד קשר לחלקה הנבחרת והיא מחולקת בפועל בין טועני זכות רבים. פתרון מצב זה מחייב יזום הליך תכנוני – קנייני שיאפשר חלוקה סטטוטורית למגרשים "האמיתיים" ובד בבד יצירת תשתית לביטוי של הקשר בין חלוקה זו לבעלים "האמיתיים". זאת באמצעות פרצלציה או באמצעות תשריט חלוקה כמשמעותו בחוק התכנון והבניה, שלאחריהם פירוק שיתוף קנייני בהסכמה, וכן מהלך משלים שיאפשר רישום במרשם וזאת על דרך של עריכת תכנית לצורכי רישום (תצ"ר).

54.5 היעדר רישום הזכויות יכול שיהיה נלווה לבעיה סבוכה אף יותר. נוכח העדר רישום מסודר לאורך שנים, סביר כי נוצרה חוסר התאמה בין התכנון למצב בפועל. היינו, מבנים שנבנו בהתאם לתכנית מפורטת אך הזכויות לגביהם לא נרשמו במרשם ולכן לא עברו הליך טיוב מדידתי של תצ"ר, סובלים היום משינויים שאירעו לאורך השנים ולא תואמים את התכניות הקיימות.

54.6 פתרון למצבים אלו יחייב מהלך תכנוני מורכב יותר של תכנית חלוקה שיש בה גם כדי לשנות הוראות תכנוניות החלות על המתחם ובכלל זה שינויי יעוד. לצורך הרישום גם במקרה זה יהיה צורך בפירוק שיתוף בהסכמה ובהשלמת הרישום באמצעות תצ"ר.

54.7 קצרה היריעה מלמנות את כמות המצבים האפשריים בתחום זה. ניתן לסכם ולומר כי על מנת להביא לידי רישום יש צורך בד"כ בהליך תכנוני מדורג הכולל תכנון מפורט ככל שלא קיים, תכנית חלוקה ופירוק שיתוף קנייני בהסכמה או במקרים אחרים תכנית איחוד וחלוקה (שיכולה להשתלב עם תכנון מפורט) ולבסוף עריכת תצ"ר.

54.8 מחסור בתוכניות מסוג זה נובע מקשיים שונים. חלק מהקשיים יותרו לטיפול של מערכת המשפט. למשל, ריבוי יורשים שאינם מסכימים ביניהם והעדר אסמכתאות מהבעלים המקורי של הנכסים. עם זאת, ישנם קשיים וחסמים לרישום הנכסים שאיתר הצוות אשר התערבות ממשלתית תוכל לסייע בהם - עיקרם הוא העדר מימון לתוכניות מפורטות, תכניות חלוקה ותוכניות לצרכי רישום, חוסר מודעות לחשיבות הרישום, והתמשכות ההליכים.

55 **תשלום חבות המס כתנאי לרישום** - השלמת הליך של רישום זכויות על נכס מותנה בהסדרת תשלומי המס עבור הנכס המוסדר, ובכלל זאת גם קנסות וחובות עבר לרשות המקומית ולמדינה. יש לציין כי תשלום חובות הנישום למדינה כרוך בדיווח על כל שרשרת העסקאות שנעשו בנכס. נושא זה מעיב כמובן על שיתוף הפעולה מצד התושבים בקיום ההליך.

56 בעיה נוספת שאיתר הצוות הינה, שגם בקרקעות ששווקו על ידי המדינה בשנים האחרונות ביישובי המיעוטים לא נעשו תהליכים המקבילים לתכנון לצורך רישום החלקות (תכניות חלוקה), זאת בשונה ממרבית הקרקעות המשוקות בתוכניות שמקדם משרד השיכון בשאר הארץ.

הקושי בייזום בקרקעות פרטיות:

57. חלק הארי של המקרקעין ביישובי המיעוטים מצוי בקרקעות פרטיות. בכלל המשק קיים קושי לקדם בנייה בקרקע פרטית, קושי זה מועצם בצורה משמעותית ביישובי המיעוטים. יש חשיבות רבה לקידום הבנייה בקרקע פרטית אשר מהווה את ליבת הקרקעות הפרטיות בלב המרקם הבנוי. בנייה פרטית מוסדרת בתכנית בניגוד לבנייה ספורדית תאפשר לתת מענה טוב יותר לצרכי התשתית של האוכלוסייה. נכון להיום וטרם שיורחבו היישובים לשטחים פתוחים נוספים, קרקעות אלו מהוות את הפוטנציאל המרכזי והמידי לבנייה וחוסר הרצון, לעיתים, של הבעלים לבנות בהם מייצר קשיים בפיתוח היישובים.

מימון הפיתוח ומצב התשתיות:

58. ייזום בקרקעות פרטיות דורש מימון, שכן בניגוד לקרקע מדינה בה יכולה רשות מקרקעי ישראל או משרד הבינוי ליתן קדמי מימון ולסייע בפיתוח, אפשרות זו אינה זמינה בקרקע פרטית. העובדה שמרבית הקרקעות אינן רשומות על שם המחזיק בקרקע יוצרת קושי של יזמים פרטיים לגייס מימון לקידום פעולותיהם משוק ההון והבנקים. בנוסף לכך, רשויות ביישובי המיעוטים ברובן אינן מקדמות או מתקשות לקדם חקיקות עזר מקומיות לגביית אגרות והיטלים - דבר היוצר קושי מהותי במימון פיתוח.

59. מאחר ופיתוח של בנייה רוויה ביישובי המיעוטים נעשה במשורה עד כה, קיים חשש משמעותי של היזמים ממצב שבו לא יוכלו לשווק את יחידות הדירור שיבנו אף אם יצליחו להתגבר על כל החסמים לצורך שיווק יחידות דירור על קרקע פרטית.

צורך בביצוע תכניות איחוד וחלוקה:

60. לעיל הובהר הקושי שבמציאות של העדר רישום הזכויות על שם המחזיקים והוצע כי במקרים המתאימים תעשה תכנית חלוקה (כאשר אין צורך בשינוי יעוד וכל שנדרש הוא ביטוי תכנוני- קנייני לחלוקה הקיימת) או תכנית חלוקה משודרגת (כאשר יש צורך גם בשינויי יעוד או תזוזת מגרשים ביחס לתכנית המפורטת). נציין כי במקרים רבים, גם כאשר קיים רישום, יש צורך בעריכת תכניות איחוד וחלוקה וזאת על מנת לטייב את התכנון הקיים. לעתים מזומנות ההחזקה הקיימת לא רק שאינה תואמת במדויק את התכנון המפורט, אלא אינה מגלה מספיק צרכי ציבור במתחם. גם במצב זה ניתן לנקוט ייזום של תכניות איחוד וחלוקה וזאת על מנת לייצר צרכי ציבור שיופרשו מכל אחד מהמגרשים, אשר כנגד זאת יזכו להוספה של זכויות בניה.

61. נציין כי הליך איחוד וחלוקה הוא הליך מורכב בכלל הקרקעות בישראל, אך ביישובי המיעוטים קושי זה מתעצם לאור מקרים רבים של ריבוי בעלים ועסקאות שלא דווחו. ישנו היעדר תיעוד משמעותי וקושי רב להכריע בחלוקת המקרקעין - דבר המקשה על הניסיונות לקדם תכניות איחוד וחלוקה ולקדם פיתוח. כמובן שגם היבט זה מושפע מהיקף הבנייה הבלתי חוקית והבלתי מוסדרת.

מוטיבציה לבנייה על קרקע פרטית:

62. עד כה הוצגו הבעיות בתחום היכולת לקדם בנייה בקרקע פרטית, אך בנוסף לכך, הוצג בפני הצוות כי חסם משמעותי הינו חוסר רצון בבנייה מצד בעלי הקרקע. רבים מבעלי הקרקעות מעוניינים בשמירת קרקע שבבעלותם לדורות הבאים. ככלל, נכון להיום הקרקע אינה נתפסת כמשאב נדל"ני, כי אם כנכס לדורות הבאים אשר יש לשמר. עם זאת, יש לזכור כי הדרישה לבנייה ביישובים הינה מצד זוגות צעירים ותושבים רבים ואילו הבעלים בקרקע הינה קבוצה מצומצמת של משפחות.

כמו כן, חוסר המוביליות היחסי בין יישובים במגזר גורם לכך שהבנייה בכל יישוב נעשית לטובת בני היישוב בלבד דבר שמגביל מאוד את היכולת לקיים שוק מקרקעין בקרקעות פרטיות.

פרק ד' – סל הפתרונות:

להלן ההמלצות לפרק התכנון:

63. **איתור מתחמים חדשים** – הצוות ממליץ כי משרד השיכון בשיתוף עם מנהל התכנון ורמ"י יפעל לאיתור מתחמי תכנון חדשים בהיקף של 400-800 דונם להגדלת היצע פתרונות הדיור בראייה כוללת של דיור, תעסוקה, תשתיות וצרכי ציבור במגזר המיעוטים בדגש על קרקעות מדינה וככל שניתן צמודות דופן ליישובים.
64. **העצמת עצמאותן של הוועדות המקומיות** – הצוות ממליץ, כי תבוצע בחינה בנוגע לאפשרות לבצע הפרדת רשויות מקומיות אשר ימצא כי הן מתאימות לכך מבחינה מקצועית, מכפפותן לוועדות מרחביות והקמת ועדה מקומית נפרדת. מינהל התכנון יסייע בתקציבי כח אדם ומחשוב לרשויות בנוגע אליהן יוחלט כי תוקם ועדה מקומית, והרשות תציג תכנית, בסיוע מנהל התכנון להקמת ועדה מקומית. במסגרת סעיף זה ימומנו הצעדים הנדרשים הן לביסוס הוועדות המקומיות החדשות, והן לחיזוק מחלקות ההנדסה ברשויות המקומיות שלא הופרדו, במגמה להכשירן להפרדה בעתיד.
65. **הקמת ועדת גבולות קבועה ליישובי המיעוטים** – הצוות מציע כי במסגרת החלטת הממשלה ליישום המלצות אלו, ימנה שר הפנים ועדת גבולות מתמדת, אחת או יותר לכלל יישובי המיעוטים, אשר תיבחן את הצורך לשנות את גבולות יישובי המיעוטים ואת מרחבי התכנון בהתאם, כך שתאפשר הגדלה משמעותית של שטחי הפיתוח בתוך גבולות היישובים בהם ניתן לפתח מתחמים לדיור. משרד הפנים ייקבע את הכללים לפעולת ועדה זו ואת משך עבודתה. בנוסף לאמור מציע הצוות לתקן את החוק לקידום מתחמים מועדפים לדיור, כך שתכנית שהיקפה עד 1000 יח"ד, אשר אושרה בותמ"ל בישוב מסוים תוך חריגה מגבולות השיפוט שלו, תיחשב כצו לשינוי גבולות שיפוט ושינוי מרחב תכנון של הישוב. התכנית תציין זאת במטרתיה וההליך בפני הותמ"ל או במקביל אליו יאפשר העלאה של כל הטיעונים הרלבנטיים לשינוי גבולות השיפוט ע"י הגורמים הרלבנטיים.
66. **הקמת ועדות משנה קבינטיות לוועדות המחוזיות להסדרת בנייני קיים ולקידום הרישום** – מוצע לתקן את חוק התכנון והבנייה ולקבוע כי בוועדות המחוזיות צפון, חיפה ומרכז יוקמו ועדות משנה קבינטיות אשר יאשרו תכניות מפורטות בדגש על תכנית חלוקה או איחוד וחלוקה. ועדות אלו יצרו התמחות בנושא ויפעלו במקביל לעבודת המליאה. מוצע לבחון קביעת הוראת שלפיה תנאי להגשת התוכנית לוועדת המשנה יהיה כי התשריט הנלווה לתכנית יוגש כתצ"ר. הדבר יקל על הליכי הרישום והוצאת היתרי הבניה בהמשך הדרך. ועדות אלו יקבלו שירותים מהמרכז למיפוי ישראל.
67. **תיקון תמ"א 35** – הצוות ממליץ כי מתכנני המחוזות, בתיאום עם משרד הבינוי והרשויות המקומיות, יפעלו לוודא שטרם העברת ההערות על תמ"א 35 למועצה הארצית, יתקיים דיון בנוגע להכללת הערות לגבי יישובי המיעוטים אשר בתחומן, במגמה להגדיל את שטחי הפיתוח של היישובים במגזר המיעוטים. הצעות אלו לתיקון יידונו במועצה הארצית.
- בנוסף, ממליץ הצוות כי המועצה הארצית תבחן את האפשרות כי תמ"א 35 תתוקן כך שבנוסף לתיקונים נקודתיים תינתן בה גמישות של עד 2% לחריגה מגבולות המרקמים העירוניים של היישובים הערביים וזאת בשל המאפיינים המיוחדים ליישובים אלה.
68. **הפחתת מספר יחידות הדיור הנדרש לצורך הגשת תכנית ותמ"לית ל-200 יחידות דיור** – הצוות מציע לתקן את חוק הותמ"ל באופן בו רף יחידות הדיור הנדרש לצורך הכרזה על מתחם לתכנון בותמ"ל ביישובי מיעוטים יצטמצם מ-500 ל-200 יח"ד.

69. **תכנית אב לביוב** – מינהל התכנון יקדם תכני תאב לביוב במחוז צפון, שתסדיר את פתרונות הקצה וחיבור היישובים אליהם, כדי לצמצם את מגבלות הפיתוח שמטיל נושא הביוב.
70. **תקצוב תכניות מפורטות בקרקע מדינה וקרקע פרטית** – תקצוב הכנת תכניות מפורטות בקרקע מדינה וקרקע פרטית המבוצע ע"י משרד הבינוי יוגדל, בדגש מתחמים בהם לפחות שליש מהקרקעות הן פרטיות.
71. **הקמת מאגרי יועצים** - מנהל התכנון יקים ויממן מאגר של יועצים מקצועיים עבור מכלול התחומים הנוגעים לקידום תכניות בנייה ברשויות המקומיות ביישובי המיעוטים. רשויות מקומיות יוכלו לבחור יועצים ממאגר זה בהתאם לכללים שיקבע מנהל התכנון ולהיעזר בהם לטובת קידום התכנית בשיתוף פעולה עם משרד הבינוי והרשות לפיתוח כלכלי במגזר הערבי, הדרוזי והצ'רקסי. כמו כן, הועד ממליץ על הקמת מאגר חברות ניהול ביצוע שיעמדו לרשות הרשויות המקומיות לצורך קידום תכנון לרבות במרקם הבנוי, באותו האופן. הקמת המאגרים תעשה כמובן לפי הוראות כל דין בכל הנוגע למכרזים לדיני שלטון מקומי ולדינים החלים על מאגרי מידע.
72. **ניהול ממשלתי שוטף** - תכניות דיור בהיקף העולה על 500 יח"ד על קרקע מדינה או 200 יח"ד על קרקע פרטית יובאו למעקב וסיוע בפורום תכניות גדולות וכן בחמ"ל הדיור, הצוות ממליץ כי פורומים אלו ידונו באופן מרוכז בתכניות ביישובי המיעוטים אחת ל-3 חודשים לכל היותר.

להלן ההמלצות לתחום הפיתוח והשיווק

- במטרה להגדיל את שיעור היקף השיווקים ביישובי המיעוטים ואת הצלחתם, מוצעים הצעדים הבאים:
73. **העמדת מימון פיתוח מראש** - הצוות ממליץ על הקצאת קדמי מימון עבור בנייה רוויה בקרקע מדינה בהיקפים ניכרים על מנת להציב תמונה של הפיתוח בשטח טרם שיווק הקרקע, ובכך להפחית את חוסר האמון בביצוע הפיתוח על ידי המדינה.
74. **מימון מהלכי מיתוג ושיווק** - הצוות ממליץ על הקצאת תקציבי מיתוג ושיווק, יחד עם פיתוח של מתחמים חדשים. מהלכים אלו ייועדו למשיכה של יזמים ורוכשים במסגרת בנייה עצמית וכן להעלאת המודעות למגורים בבנייה רוויה בכלל וישמשו גם הם כלי לביסוס האמון בין המדינה המשווקת לבין היזמים והקבלנים. במסגרת זו, יתבצעו גם כנסי רוכשים מקדימים למכרזים. יש להדגיש כי הליכי המיתוג והשיווק יצטרפו להיות ממוקדים ויעילים על מנת שלא יוותרו כסיסמא. לשם כך תעשה עבודה מטה מעמיקה, והעבודה מול הרשויות בכל הליך שיווק קרקע תלווה את פעולות המיתוג.
75. **המשך סבסוד פיתוח** - לאור הקשיים העומדים בפני רוכשים בעמידה בעלויות הפיתוח, ממליץ הצוות על המשך הקצאת סבסוד פיתוח בקרקע מדינה עבור כלל היישובים הכלולים בהחלטת ממשלה 2365 בהתאם לכללים הנהוגים בהחלטות הקודמות. כמו כן מציע הצוות, לבחון את העמקת סבסוד הפיתוח במידה ונדרש במטרה לשפר את סיכויי המכרזים להתממש.
76. **מענקים לקרקעות מעורבות** - לאור ריבוי הקרקעות המעורבות והקושי בביצוע עבודות פיתוח בקרקעות אלו כאמור לעיל, ממליץ הצוות על הקצאת מענקי ראש שטח במתחמים בהם רובה של הקרקע הוא קרקע מדינה. מענקים אלו יפחיתו את סך העלויות במתחמים אלו, ואף יסבסדו בעקיפין את מימון עבודות הפיתוח, נושא המעורר קושי לאור האגרות וההיטלים הנמוכים. מענק ראש השטח יוגבל כך שסך הסבסוד הניתן בקרקע, כולל סבסוד הפיתוח, לא יעלה על 75% מסך עלויות הפיתוח במתחם.

77. **מימון הקמת מוסדות ציבור** – הצוות ממליץ לקבוע בהחלטת ממשלה כי תקציבי מוסדות הציבור במשרדים השונים יוקצו לטובת יישובי המיעוטים לפחות בהתאם לחלקם היחסי באוכלוסייה וזאת בהתאם לסוגי מבני הציבור הרלבנטיים.
78. **מיקוד הניהול הממשלתי** – הצוות ממליץ כי יתקיימו ישיבות פרטניות בחמ"ל דיור עבור כלל התכניות בהיקף העולה על 400 יח"ד, אשר יקדם זמינות לפתרון חסמים בתשתיות על, בהשתתפות קבועה של נציגי משרד התחבורה ומנהלת הביוב.
79. **התאמת מסמכי המכרזים** – הצוות ממליץ כי משרד הבינוי ורמ"י יבצעו התאמות והקלות במסגרת מכרזים ביישובים הכלולים בהחלטה. במסגרת זו יש לפעול להתאמת המכרזים לאוכלוסיות המיעוטים וביצוע תרגום איכותי של מסמכי המכרז. כמו כן, יש לפעול להגדרת נוהל מסודר לביצוע מכרז הכולל קשר עם הרשות המקומית ועם מציעים פוטנציאליים.
80. **פרסום של עלויות הפיתוח לאוכלוסייה** – הצוות ממליץ כי מסמכי המכרז ביישובי מיעוטים יכללו פירוט של המרכיבים של עלויות הפיתוח. וזאת בכדי להפיג חששות בנוגע לעלויות הפיתוח וכן לצורך הגברת האמון בפעולות המבוצעות על ידי הממשלה.
81. **התאמת שיווקים** – לאור קשיים קיימים בביצוע שיווקים, הצוות ממליץ על בחינה של ביצוע התאמות בשיווקים לצורך קידום הצלחתם. במסגרת זו, יש לבחון באופן פרטני חלוקת השיווק למנות קטנות, כך שיקל על קבלנים קטנים לגשת למכרזי משרד השיכון, מצד אחד, או הגברת שיווקים בבנייה רוויה בהתאם למוכנות היישוב, מצד שני. כמו כן, ניתן יהיה להפחית צפיפויות בתכניות קיימות במקביל להגדלת צפיפויות בתכניות אחרות.
- בנוסף, הצוות ממליץ על העמקת תיאום השיווק והרחבת השימוש במכרזי מדף ארוכי טווח, בהם יסתייע הגורם המשווק ברשות המקומית על מנת לאתר רוכשים ויזמים במסגרת זמנים רחבה יותר, בדומה לתכניות שנעשו בעבר. לבסוף, הצוות ממליץ על ביצוע פעולות לעידוד וליווי של קבוצות רוכשים, אם במסגרת משפחתית או במסגרת רחבה יותר, וזאת בכדי להפחית את עלויות הבנייה, ולעודד מגורים בבנייה רוויה במסגרת משפחתית.
82. **בני מקום** – הצוות ממליץ על הגברת השיווקים באמצעות הרשמה והגרלה לבני מקום ביישובים הערביים, וכן ממליץ כי יור מועצת מקרקעי ישראל יגיש הצעה לתיקון החלטת מועצת מקרקעי ישראל, כך שתתווסף מדרגה נוספת של בני מקום עבור יישובים ערביים שאינם יישובי עדיפות לאומית וגודלם בין 20,000 ל-30,000 תושבים. כמו כן תיבחן האפשרות להגדיל את המדרגה של 5,000 תושבים המאפשרת היקף של 75% לבני מקום ליישובים ובהם עד 10,000 תושבים.
83. **תגבור מעטפת** – הצוות ממליץ על הכשרת כ"א ויועצים המתמחה בשיווק ופיתוח עבור אוכלוסיית המיעוטים, במשרד השיכון.
84. **השכרה ארוכת טווח** – הצוות ממליץ להנחות את חברת "דירה להשכיר" לבצע פרויקט פיילוט של דיור להשכרה ארוכת טווח ביישובי המיעוטים.
85. **קידום חוק מיסי פיתוח** – לאור הקשיים העומדים בפני רשויות בקביעת שיעורם של אגרות והיטלי הפיתוח ובגבייתם, הצוות ממליץ על קידום חקיקה בתחום מיסי הפיתוח המעלה את האגרות וההיטלים מרמת חקיקת עזר עירונית לרמת חקיקה ראשית באופן שיבטיח מתן מענה לצרכי התשתיות לפיתוח שכונות חדשות בין היתר בהיבט עיתוי הגבייה למול עיתוי הביצוע.

להלן ההמלצות להסדרת הבינוי הקיים

86. הסדרת המעמד התכנוני של הבינוי הקיים – לאור הצורך בשיפור המצב התכנוני הקיים מציע הצוות לנקוט במספר צעדים בנוגע לקרקע פרטית:
- 86.1 ביצוע סקר מבנים לא מורשים ע"י מנהל התכנון במטרה למקד את הטיפול בכעייה ולהנגיש את הכלים לפתרון באופן אופטימלי.
- 86.2 קידום תכניות חלוקה ואיחוד וחלוקה – ליבת הסדרת המצב התכנוני הינה באישור תכניות מפורטות בהיקף נרחב עבור המרקם הבנוי. מוצע לתקצב תכניות חלוקה, תשריטי חלוקה ותכניות איחוד וחלוקה עבור המרקם הבנוי, שיועבר לרשויות מקומיות על פי קריטריונים שיקבעו.
- 86.3 קידום תכניות לצרכי רישום (תצ"רים), במקום בו יש תכנון מפורט או במקביל אליו- על מנת לאפשר את רישום הזכויות בנכס יש לסייע לפרטים, באמצעות הרשויות, בקידום תכניות לצרכי רישום. יוזמה של הרשות לתוכניות אלו תציף את הבעיות הקיימות בגבולות המשורטטים ברישומים הישנים ותאפשר מימון של תכניות לצרכי רישום למי שמעוניין לרשום ואין לו אפשרות לעשות כן.
- 86.4 האצת התכנון ע"י מוסדות התכנון - הצוות ממליץ כי מוסדות התכנון יידרשו לתכניות המסדירות את הבינוי הקיים במקומות הרלבנטיים ככל הניתן ובהתאם לשיקול דעתן הסטטוטורי וזאת במהירות וביעילות ומתוך מטרה לאפשר בינוי מתאים בראייה ארוכת טווח.
- 86.5 המשך העברת סמכויות לוועדות המקומיות - מוצע לקדם תיקוני חקיקה נדרשים שלפיהם תתאפשר:
- 86.5.1 בהמשך למגמת הרפורמה בתכנון ובנייה להעברת סמכויות מהוועדות המחוזיות לוועדות המקומיות, מוצע לקבוע "הקלה כמותית" ביישובי מיעוטים של עד 30% מהזכויות המותרות לפי תכנית מפורטת. הקלה זו לא תיחשב כסטייה ניכרת, ובלבד כי מדובר על חריגה שנבנתה לפני חמש שנים ומעלה. אפשרות כזאת נקבעה בעבר בתכניות ומוצע כעת לעגן אותה בחקיקה.
- 86.5.2 הצוות ממליץ כי מנהל התכנון יפנה את תשומת ליבן של הרשויות המקומיות, לאפשרות להוצאת צו המאפשר חיבור לחשמל כאשר ישנה תכנית שהופקדה ובתנאים הקבועים במתווה שקבע שר הפנים לפני כשנה, כלי אשר לדעת הצוות אינו מוכר מספיק לציבור. הצוות קורא לרשויות המקומיות ליידע את הציבור בדבר אפשרות זו ולהפעילה בהתאם לחוק.
87. מיסוי כתנאי לרישום – הצוות ממליץ כי תנותק הזיקה בין תשלום חובות ישנים של מס רכוש להיתר לרישום הנכס, ובכך הפרט לרשום את הזכויות בנכסיו לא יידרש ממנו אישור על תשלום בגין חובות אלו. בנוסף, על מנת לקבל את אישור רשויות המס כי שילם את חובותיו יידרשו מהפרט תשלומי המסים השונים רק בגין העסקה האחרונה שבוצעה בנכס ולא עבור כל שרשרת העסקאות שבוצעו בו מאז ומעולם.
88. הליך ההסדר – לאור העובדה שהליך ההסדר הוא הליך פומבי ביוזמת המדינה הצוות ממליץ כי ייעשה קול קורא ע"י האגף לרישום מקרקעין או גורם אחר במשרד המשפטים לציבור על מנת לברר האם ישנן חלקות קרקע אשר המחזיקים בהן או בעלי עניין לגביהן רואים צורך בייזום תהליך ההסדר ע"י המדינה. בהכנת תכנית העבודה להסדר קרקעות לא מוסדרות במגזר הערבי, יתחשבו גורמי המקצוע במשרד המשפטים ובמרכז למיפוי ישראל בתוצאות פנייה זו.
89. הגדלת תשומות ממשלתיות – הצוות ממליץ על בנייה וקידום של תכנית עבודה להסדרת יתרת הקרקעות הלא מוסדרות ביישובי המיעוטים. קידום תכנית העבודה יתבצע באמצעות המרכז למיפוי ישראל והאגף לרישום והסדר מקרקעין במשרד המשפטים. לצורך כך, יוקצו משאבים וכוח אדם מתאים.

90. בקרקעות הבלתי מוסדרות מוצע לבחון דרכים לפעולה במשולב או במקביל הן לצורך בירור הזכויות בהסדר, לפי פקודת ההסדר והן לצורך השלמה או התקדמות עם הליכי התכנון במתחם, ומתוך שאיפה כי בסמוך לסיום הליכי ההסדר יסתיים גם התכנון במתחם.

91. לאור מורכבות הסטטוס הקנייני בישובי המיעוטים, מוצע כי גם לאחר השלמת עבודת הוועדה, ייבחנו דרכי פעולה מיטביות על מנת להביא, בסופו של יום, לרישום הזכויות בקרקע, באופן שהולם את הזכויות הקנייניות הנוכחיות, ואת התכנון. כאמור, המקרים עשויים להיות שונים, ובהתאם סל הפתרונות המוצע איננו אחיד. כיון שמדובר במסגרת משפטית ותכנונית מורכבת, מוצע כי יבוצעו פעולות משלימות להמלצות אלה ביחס למקרים השונים, מהי הדרך הנכונה והיעילה ביותר שיכולה להביא להסדרת המתחם.

להלן ההמלצות לגבי סוגיות מימון:

92. הצוות לא עסק בסוגיית המימון בהיקף הדרוש לגיבוש פתרונות עומק משמעותיים. הצוות ממליץ כי תתקיים בחינה נוספת בשיתוף החשב הכללי והמפקח על הבנקים על מנת לגבש דרכי פעולה אפשריות לסיוע בקשיים מימוניים המתעוררים כיום, הן עבור משקי הבית והן עבור היזמים, לצורך קידום בנייה למגורים במגזר הערבי.

להלן ההמלצות לקידום יזום בניה על קרקע פרטית:

93. הסרת חסמים לבנייה על קרקע פרטית:

93.1 הכשרת מתכננים - מנהל התכנון יציג תכנית להכשרת מתכננים ביישובי המיעוטים ברמת מומחיות גבוהה. הממשלה תממן תכנון ע"י מתכננים אלו בליווי משרד הבינוי בקרקעות פרטיות ובכפוף לדיני המכרזים.

93.2 הכשרה והדרכה - מנהל התכנון יחד עם אגף השלטון המקומי במשרד הפנים, יציג תכנית השתלמות לנציגי רשויות מקומיות ומחלקות ההנדסה, ללימוד ההיבטים השונים של תכניות איחוד וחלוקה ולהקניית יכולות קידום תכנון וגישה, לצורך גיבוש הסכמות וקידום תכניות איחוד וחלוקה

94. קידום תכניות גדולות על קרקע פרטית:

94.1 מוצע לקבוע כי חברת דירה להשכיר תפנה לרשויות המקומיות, אשר יוכלו ככל שיבחרו לעשות כן, להיעזר בשירותיה של חברת דירה להשכיר, לצורך קידום תכניות על קרקע פרטית בהן יש ריבוי בעלים במקרים בהם ניתן יהיה לבנות בשטחן מעל 500 יחידות דיור. חברת דירה להשכיר תתקשר עם חברות מנהלות אשר יקדמו את התכנית בתיאום עם הרשות המקומית ותקדם את התכנית במסגרת הותמ"ל, וזאת כמובן בכפוף לתנאים הקבועים בחוק.

94.2 משרד האוצר יפעל להסרת חסמים של תשתיות על תחבורתיות על קרקע פרטית ביישובי המיעוטים. הקריטריונים לקביעת הפרויקטים אשר יבחרו יהיה היקף יחידות הדיור הזמינות לבנייה בהינתן הסרת החסם התחבורתי למול עלות הפרויקט. עלויות אלו לא יועמסו על הוצאות הפיתוח באתר. כמו כן יצוין שהכלים התחבורתיים הקיימים במשרד התחבורה יכולים לסייע הן בקידום תכניות בקרקע מדינה והן בקרקע פרטית שכן בעלות הקרקע אינה מהווה שיקול בקריטריונים של המשרד.

95. תמריצים לבנייה על קרקע פרטית:

95.1 תכנית חילופי קרקעות – הצוות ממליץ כי יו"ר מועצת מקרקעי ישראל יפעל להביא בפני המועצה החלטה, לפיה רמ"י תקדם ותאשר במוסדותיה תכנית לחילופי קרקעות לצורך עידוד הבניה בקרקע

פרטית. על פי תכנית זו - בעל קרקע פרטית שירצה בכך, יוכל לקבל זכות קדימה לתקופה מוגדרת לרכישת קרקע שבשולי הישוב אשר מיועדת לפיתוח עתידי, אשר תיתן לו אופציה לרכוש אותה במחיר שומה ידוע מראש. מימוש האופציה יתבצע כאשר בעל הקרקע יוכיח שהוא השלים כחוק בניית יסודות עבור 4 יחידות דיור לדונם לפחות על הקרקע שלו. חילופי קרקעות אלו יעשו ככלל, במקום בו לא מדובר במימוש על קרקעות מדינה בהן יש חוכרים, והמינהל יפעל להסדרת זמינות קרקעות כאמור.

95.2 **קביעת זכויות מותנות בתכניות** – הצוות ממליץ בפני וועדות התכנון, לקבוע בתכניות מתאימות בישובי המיעוטים היקף מוגדר של זכויות שיהיו זכויות מותנות. זכויות אלו יתבטלו ככל שהיזום לא ישלים הוצאת היתר בנייה בתוך תקופה שתיקבע במסגרת התכנית, כך שבעל קרקע שימחר וינצל את הזכויות ייהנה מזכויות נוספות ביחס לבעל קרקע שהשתתף.

95.3 **הפרשות לצורכי ציבור** – הצוות ממליץ בפני יו"ר מועצת מקרקעי ישראל להביא בפני מועצת מקרקעי ישראל הצעה לפיה, יקבעו קריטריונים לפיהם בתב"עות בהן קיימות קרקעות פרטיות לצד קרקעות מדינה, שיעור הפרשות לצורכי ציבור, לרבות צורכי תשתיות, מקרקעות המדינה יהיו גבוהות מהקרקעות הפרטיות על מנת להקל על הגעה להסכמות עם מחזיקי הקרקע הפרטית.

תוכנית ליישום המלצות הצוות

96. הצוות מציע, כי במסגרת התכנית הכלכלית לשנים 2015-2016 - אשר תובא לאישור הממשלה, תיכלל תכנית לסיוע לרשויות המיעוטים לטובת מימוש הצעות הפתרון הכלולות בדוח זה. במסגרת התכנית יגובשו הסכמים עם רשויות מקומיות אשר מטרתה העיקרית סיוע לרשויות להביא לבניית שכונת מגורים רוויה בסטנדרט גבוה על קרקע מדינה שתהווה סיפור הצלחה שתסייע בהרחבת הבנייה בכלל ישובי המיעוטים וזאת תוך קביעת דרכים למימוש בנייה רוויה גם בקרקע פרטית. כדי להשיג מטרה זו תכלול התכנית צעדים רבים וביניהם סבסוד תשתיות בקרקע מדינה, סבסוד תשתיות בקרקע פרטית, תגבור וחיזוק הועדה המקומית ומוסדות ציבור.

97. יצוין, כי הצוות סבור שיש הכרח לקדם בניה רוויה על קרקע פרטית כחלק בלתי נפרד בפתרונות למצוקות הדיור בישובי המיעוטים. הצוות סבור כי בהעדר שיתוף פעולה מצד האוכלוסייה על דרך של יזום בנייה רוויה בקרקע פרטית יקשה להגיע לפתרון ארוך טווח. לצוות ברור כי בנייה רוויה בקרקע פרטית שנועדה לשימוש מידי אינה מקודמת כיום ע"י האוכלוסייה המקומית בין היתר גם מסיבות של העדפת הפרט והאוכלוסייה ותפיסת עולם לפיה הקרקע איננה משאב סחיר. הצוות סבור כי בלי שינוי בתפיסת עולם זו, למצער בחלק מהישובים שאופיים עירוני יותר, לא ניתן יהיה להגיע לתוצאות משמעותיות בטווח הארוך. כאמור, הצוות סבור שיש ליתן תמריצים חיוביים לבניה בקרקע פרטית, אך אם תמרוץ זה לא יישא פרי, ראוי לקבוע גם כלים נוספים, אשר יסייעו לקדם שינוי במובן זה. כך מוצע שבמסגרת התכנית במסגרתה יקודמו שכונות מגורים על קרקע מדינה, חלק ממרכיבי התכנית יבוצעו בד בבד עם ובזיקה להתקדמות בייזום בנייה על קרקע פרטית, וכן להתקדמות בנוגע לצמצום תופעת הבנייה הבלתי חוקית. הצוות ממליץ, כי במסגרת תכנית זו יגובשו הפרטים האופרטיביים ליישום ההמלצה.

פרק ה' – צעדים נלווים ויעדים

98. אחת המסקנות המשמעותיות מפעילות הצוות הינה המחסור בנתונים בנוגע לסטטוס הדיור באוכלוסיית המיעוטים. לאור האמור מוצע להטיל על הרשות לפיתוח כלכלי של המגזר הערבי, הדרוזי והצ'רקסי במשרד רה"מ לרכז נתונים מהגופים הבאים: רמ"י, משרד הבינוי, מינהל התכנון, הלמ"ס והשמאי הממשלתי.

99. הנתונים אשר יאספו יוצגו אחת לשנה בפני צוות 120 הימים ויכללו את הנתונים הבאים בנוגע לכל ישוב מיישובי התכנית:

99.1 מחיר קרקע ממוצע

99.2 היקף בנייה על קרקע פרטית

99.3 היקף שיוקים ובנייה על קרקע מדינה

99.4 מחיר יחידת דיור ממוצעת

99.5 היקף עסקאות

99.6 היקף התחלות בנייה

99.7 היקף השלמות בנייה

100. כמו כן, יוצגו בפני צוות 120 הימים סטטוס של המלצות הצוות ותוצאותיהן עד כה. סטטוס זה יוצג לממשלה אחת לשנה.

101. להלן היעדים אשר קבע הצוות לטובת מעקב אחר יישום ההמלצות ובחינת יעילותן:

סה"כ	2019	2018	2017	2016	
17,600	5,600	4,800	4,000	3,200	יח"ד מאושרות – פרטיים
9,600	2,700	2,500	2,300	2,100	יח"ד מאושרות – מדינה
13,900	4,000	3,600	3,300	3,000	שיווק
8	2	2	2	2	ועדות מקומיות עצמאיות חדשות
17	5	5	4	3	תכניות מתאר מאושרות

נספח א' - החלטת ממשלה 2365:

פעילות הממשלה לפיתוח כלכלי במגזר המיעוטים בשנת 2015

מחליטים

בהמשך להחלטת הממשלה מס' 1539 מיום 21.3.2010 (להלן – "החלטה מס' 1539") ולצורך המשך פיתוח כלכלי ביישובי המגזר הערבי, הדרוזי והצ'רקסי (להלן – "יישובי המיעוטים" או "מגזר המיעוטים"), להלן פעולות משרד הממשלה המתוכננות לעניין פיתוח כלכלי ביישובי מגזר המיעוטים וביישובי התכנית כהגדרתם בנספח א' המפורט להלן (להלן – "יישובי התוכנית") לשנת 2015 (להלן – "תכנית הפיתוח"), אשר מתבססת בעיקרן על הכלים וצעדי המדיניות שפותחו ויושמו במסגרת החלטה מס' 1539. יישובי המיעוטים ויישובי התוכנית מוכרזים כיישובי עדיפות לאומית לעניין החלטה זו וכמפורט בה:

1. נגישות תחבורתית
 - א. לאמץ את הודעת משרד התחבורה והבטיחות בדרכים, לפיה יסיים לתכנן ויפעיל, בתיאום עם משרד האוצר והרשות לפיתוח כלכלי של האוכלוסייה הערבית, הדרוזית והצ'רקסית במשרד ראש הממשלה (להלן – "הרשות"), תכנית מערכתית ביישובי המיעוטים לשיפור התחבורה הציבורית, לרבות השלמת תשתיות לצורך כך.
 - ב. לאמץ את הודעת משרד התחבורה והבטיחות בדרכים, לפיה יקצה, החל משנת 2015, מדי שנה לפחות 40% מסך הסובסידיה הממשלתית הניתנת לתוספת שירות התחבורה הציבורית לטובת הרחבת השירות ליישובי המיעוטים עד להשוואת רמת הכיסוי התחבורתי של יישובי המיעוטים ליישובים אחרים בעלי מאפיינים דומים.
 - ג. לאמץ את הודעת משרד התחבורה והבטיחות בדרכים, לפיה כל הקצאה עתידית של תוספת שירות תבוצע בהתאם לנוהל תיעודף שקוף, כלכלי ושוויוני אשר יבטיח שמירה על רמת כיסוי הולמת ליישובי המיעוטים.
 - ד. לאמץ את הודעת משרד התחבורה והבטיחות בדרכים, לפיה המשרד יתרגם לערבית את המידע שהוא מספק לציבור בדבר התחבורה הציבורית כך שרמת הזמינות של המידע בערבית שהוא מספק לציבור תהיה דומה ככל הניתן לזו של המידע בעברית.
 - ה. לאמץ את הודעת משרד התחבורה והבטיחות בדרכים, לפיה יפרסם דוח שנתי המשווה בין היקף שירותי התחבורה הציבורית ביישובי המיעוטים לאלו המסופקים ליישובים בעלי מאפיינים דומים.
2. ביטחון פנים
 - א. לאמץ את הודעת המשרד לביטחון הפנים, לפיה יפעיל תכנית להרחבת פעילות המתחמים המשטריים במתכונת שנקבעה לפי הרישאה בסעיף 38 בהחלטה מס' 1539.
 - ב. להפעיל גם בשנת 2015 את פעילות תכנית "עיר ללא אלימות" ואת פעילות הרשות הלאומית למלחמה בסמים ובאלכוהול ביישובי המיעוטים שבהם קיימת התכנית.
3. פיתוח כלכלי-תעסוקתי
 - א. לאמץ את הודעת משרד הכלכלה, לפיה יפעיל תכנית הכשרה המבוססת על מתן שוברים במקצועות נדרשים בשוק העבודה מקרב בני המיעוטים.
 - ב. לאמץ את הודעת משרד הכלכלה, לפיה יפעיל מסלול ייעודי לתמיכה בחברות היי-טק צעירות של יזמים מקרב בני המיעוטים.
 - ג. לאמץ את הודעת הרשות על כך שייבחן, בשיתוף מנהל אזורים פיתוח במשרד הכלכלה ומשרד האוצר, קידום פרויקטים לפיתוח אזורים תעשייה בשטחי השיפוט של יישובי התכנית שהינם זמינים לביצוע ולהשלמה באופן מידי.
 - ד. להטיל על מנכ"ל משרד הכלכלה, בתיאום עם הממונה על התקציבים במשרד האוצר, מנכ"ל משרד הפנים ומנהל הרשות, לגבש ולהמליץ בתוך 120 יום על עקרונות וכלי מדיניות, הנמצאים בתחום אחריותו וסמכותו של משרד הכלכלה לקידום חלוקת הכנסות עתידיות מאזורי תעשייה ותעסוקה חדשים או הרחבות של אזורי תעשייה קיימים עם רשויות גובלות ממגזר המיעוטים. הצוות יבחן בין היתר אפשרות לשינויים בשיעורי הסבסוד, לרבות הפחתות, לרשויות המסרבות לבצע את תהליך החלוקה בהסכמה או קביעת תנאים נדרשים אחרים למתן הסבסוד.
 - ה. לעניין סעיף זה - "הרחבת אזור קיים": הגדלה של אזור תעשייה קיים באמצעות חטיבת קרקע חדשה שתכוננה טרם הושלם, או שתכוננה הושלם אך טרם התחילו עבודת הפיתוח בה.
 - ה. לאמץ את הודעת המשרד לפיתוח הנגב והגליל, לפיה יפעיל תכנית ייעודית בתחומי פעילותו של המשרד לפיתוח כלכלי ביישובי המיעוטים בנגב ובגליל בשנת 2015.
4. פיתוח תשתיות תיירותיות
 - א. לאמץ את הודעת משרד התיירות, לפיה יפעיל תכנית לפיתוח תשתיות תיירותיות ביישובי התכנית בתיאום עם הרשות לפיתוח כלכלי במשרד ראש הממשלה.
 - ב. משרד התיירות, בשיתוף הרשות, יגבש תכנית לעידוד היזמות העסקית בתחום התיירות בעיר העתיקה בנצרת.
5. תשתיות
 - א. לאמץ את הודעת מנהלת תשתיות הביוב ברשות הממשלתית למים ולביוב, לפיה תמשיך לפעול להקמה ולשיפור תשתיות הביוב ביישובי המיעוטים.
 - ב. להנחות את משרד הפנים ומשרד החינוך (בכל הנוגע למתקנים בתחומי מוסדות חינוך) להקצות תקציבי פיתוח ייעודיים

לסיוע בכיסוי חלקן בתקצוב של הרשויות המקומיות ביישובי המיעוטים בהן אושרה, לפי הוראות חוק הספורט, התשמ"ח-1988 והוראות החוק להסדר הימורים בספורט, התשכ"ז-1967 ובכפוף לכל דין, הקמת אולמות ספורט ומגרשי כדורגל, והכל בכפוף להוראות תכנית מתקנים לאומית ככל שנקבעה לפי סעיף 17(ב)(2), לחוק הספורט, התשמ"ח-1988.

- ג. תשתיות כבישים –
1. כבישים בינעירוניים: לאמץ את הודעת משרד התחבורה והבטיחות בדרכים, לפיה יתכנן ויבצע שיפורים תנועתיים ובטיחותיים בכבישים בינעירוניים החוצים את יישובי המיעוטים. לצורך ביצוע השיפורים, תגובש תכנית עבודה מפורטת אשר תיקבע בשיתוף מנהל התשתיות במשרד התחבורה והבטיחות בדרכים ואגף התקציבים במשרד האוצר.
 2. כבישים עירוניים: לאמץ את הודעת משרד התחבורה והבטיחות בדרכים, לפיה יתכנן ויבצע פרויקט תשתית עירוניים ביישובי התכנית. לצורך ביצוע השיפורים, תגובש תכנית עבודה מפורטת אשר תיקבע בשיתוף מנהל התשתיות במשרד התחבורה והבטיחות בדרכים ואגף התקציבים במשרד האוצר.

6. בינוי

- א. להקים צוות שייגבש בתוך 120 ימים מיום קבלת החלטה זו, תכנית לטיפול בסוגיות דיור ביישובי המיעוטים (להלן - "הצוות"). הצוות יעסוק בגיבוש פתרונות למצוקות הדיור ביישובי המיעוטים. בין היתר, יבחן הצוות את הנושאים הבאים:
 1. תכנון - הסדרת התכנון והגדלת היקף הקרקעות הזמינות ותכנונית ומוניציפאלית בקרקע מדינה ובקרקע פרטית.
 2. שיווק ופיתוח תשתיות - הגדלת שיווק קרקעות למגורים למגזר המיעוטים על-ידי רשות מקרקעי ישראל ומשרד הבינוי ופעולות להורדת מחירי הדיור.
 3. סיוע לפרט - בחינת הסיוע לפרט הניתן ממשרד הבינוי וכן השפעות מיסוי מקרקעין על הבנייה במגזרי המיעוטים.
 - ב. הצוות לא יעסוק בהסדרת התיישבות הבדואים בנגב המטופלת בהתאם להחלטת הממשלה מס' 1695 מיום 8 ביוני 2014, שהתקבלה על ידי ועדת השרים לענייני הסדרת התיישבות ופיתוח חברתי-כלכלי של הבדואים בנגב ומשרד החקלאות ופיתוח הכפר.

ג. חברי הצוות לגיבוש התכנית הממשלתית לטיפול בסוגיות דיור במגזר המיעוטים:

1. הממונה על התקציבים – יושב ראש
2. מנהל מנהל התכנון
3. מנהל רשות מקרקעי ישראל
4. מנכ"ל משרד הבינוי
5. מנכ"ל משרד הפנים
6. מנכ"ל המשרד להגנת הסביבה
7. מנכ"ל משרד התחבורה והבטיחות בדרכים
8. מנהל הרשות
9. מנהל רשות המסים לנושאי מיסוי
10. נציג היועץ המשפטי לממשלה
- ד. הצוות יקיים התייעצות עם נציגי ארגונים אזרחיים הפועלים לקידום אוכלוסיית המיעוטים ולקידום סוגיות דיור במגזר, עם ראשי רשויות מקומיות רלוונטיות מקרב יישובי המיעוטים.
- ה. לאשר הארכת תוקף סעיף 34 להחלטה מס' 1539, ביחס ליישובים שנכללו בהחלטה האמורה בלבד, ומן הנימוקים המפורטים בסעיף 45 לה, עד לאישור מסקנות הצוות לטיפול בסוגיות דיור במגזר המיעוטים אשר אוזכר לעיל או עד ליום 31.12.2015, המוקדם מביניהם.

7. לרשום את הודעת שר הפנים על הקמת צוות בראשות מנכ"ל משרד הפנים ובהשתתפות מנהל הרשות, נציג הממונה על התקציבים במשרד האוצר וגורמים רלוונטיים נוספים, כפי שימצא לנכון מנכ"ל משרד הפנים, שייגבש בתוך 120 ימים מיום קבלת החלטה זו, תכנית הכוללת עקרונות וכלי מדיניות לעניין הגדלת ההכנסות העצמיות של רשויות ממגזר המיעוטים, תוך בחינה, בין היתר, של אפשרות השימוש בכלים של שינוי אזורי שיפוט וחלוקת הכנסות בין רשויות מקומיות גובלות. הצוות יגיש המלצותיו לשר הפנים.

8. נוכח הגידול במספר הצעירים בני המיעוטים המעוניינים להתנדב לשירות אזרחי-לאומי ונוכח החשיבות שהממשלה מייחסת לנושא כפי שבאה לידי ביטוי בהחלטתה מס' 638 מיום 31.7.2013 שהציבה יעדים גדלים וארוכי טווח להתנדבות של בני מיעוטים לשירות אזרחי-לאומי, לאמץ את הודעת הרשות לשירות אזרחי-לאומי על הקצאת 550 תקנים נוספים בשנת 2015 לשירות אזרחי-לאומי של מתנדבים בני מיעוטים החל מינואר 2015.

9. צוות משותף לרשות ולאגף התקציבים במשרד האוצר, בהתייעצות עם יתר הגורמים הממשלתיים הרלוונטיים, יגבש בתוך 120 ימים מיום קבלת החלטה זו תכנית רב שנתית לפיתוח כלכלי חברתי ביישובי המיעוטים תוך קידום שינויים מבניים משמעותיים במנגנוני ההקצאה הממשלתיים העיקריים.

10. ניהול התכנית:

- א. להקים ועדת היגוי בראשות מנכ"ל משרד ראש הממשלה ובהשתתפות מנכ"לי המשרדים הבאים: משרד התחבורה והבטיחות בדרכים, המשרד לביטחון הפנים, משרד הכלכלה, משרד התיירות, משרד הפנים, משרד הבינוי, משרד החינוך, ראש אגף תקציבים במשרד האוצר, מנהל פיתוח תשתיות ביוב, ראש הרשות לפיתוח כלכלי במשרד ראש הממשלה.
- ב. ועדת ההיגוי תפעל במתכונת זהה לפעילות ועדת ההיגוי בהחלטה מס' 1539.
- ג. תכניות העבודה הנדרשות ליישום סעיפים 1(א), 3(א), 3(ב), 3(ה), 4, 5(א), 5(ב), 5(ג) יוצגו ע"י המשרדים בתוך 90 יום מקבלת החלטה זו.
- ד. תקציב - הממשלה רושמת לפנייה את הודעת המשרדים כי מימון ההוצאות האמורות מוסדר ומסוכם עם משרד האוצר כחלק מתקציב המדינה לשנת 2015 כמפורט בטבלה שבנספח ב' להחלטה, המפורט להלן.
- ה. הרשות תהיה אחראית על המעקב, הבקרה והפרסום הנדרשים ליישום החלטה זו.

עדיפות לאומית

בהתאם לפרק כ"ו לחוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום התכנית הכלכלית לשנים 2009 ו-2010), התשס"ט-2009 (להלן: "החוק") בנושא אזורי עדיפות לאומית, השיקול שביסוד החלטה זו הוא הצורך בצמצום פערים בין האזור או היישוב לבין אזורים או יישובים אחרים או בין קבוצות אוכלוסייה תושבות האזור או היישוב לבין קבוצות אוכלוסייה אחרות, זאת כאמור בסעיף 151(ב)(5) לחוק.

בין יישובי מגזר המיעוטים לבין כלל היישובים במדינת ישראל קיימים פערים ממשיים הבאים לידי ביטוי, בין היתר, בתחומים הבאים:

- היעדר תשתיות מפותחות של אזורי תעשייה ותעסוקה;
- מיעוט תשתיות תיירותיות;
- תשתיות תחבורתיות ירודות;
- חוסר בתחבורה ציבורית בתוך היישובים ואליהם.

בהתאם לנתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, שיעור תעסוקת המיעוטים בגילאי 15-64 בשנת 2013 עמד על 74.9% לגברים ערבים לעומת 80.8% לגברים יהודים ו-30.5% לנשים ערביות לעומת 69.7% לנשים יהודיות.

אזורי התעשייה

במגזר היהודי ישנן 168 רשויות לעומת 82 במגזר המיעוטים. סך השטח המיועד לתעשייה ומלאכה באזורי תעשייה בדונמים הינו 33,546 דונם ליהודים לעומת 1200 דונם ביישובי מיעוטים, דהיינו 96.5% מכלל השטחים המיועדים לתעשייה ומלאכה אינם במגזר המיעוטים ו-3.5% בלבד ביישובי המיעוטים. השטח הממוצע במטר רבוע עומד על כ-1.01 פר תושב ביישובי המיעוטים ועל כ-6.18 פר תושב ביתר היישובים במדינת ישראל. ממוצע חיוב ארנונה בשטחים המיועדים לתעשייה ומלאכה לתושב ביישובים שאינם במגזר המיעוטים עומד על 359 ש"ח לעומת 45 ש"ח בלבד ביישובי המיעוטים.

עוני

על פי דוח העוני והפערים החברתיים שפרסם המוסד הביטוח לאומי לשנת 2012, שיעור המשפחות העניות (כהגדרת מונח זה בכיטוח הלאומי) במשפחות המיעוטים הינו 59.2% לעומת 25.9% ביתר האוכלוסייה.

תחבורה ציבורית

קיים פער ניכר בשירות התחבורה הציבורית בין יישובי המיעוטים לבין יתר היישובים במדינת ישראל, אשר הולך ונסגר בעקבות מאמצים ממשלתיים בשנים האחרונות. בשנת 2005 ניתן שירות ל-81 יישובי מיעוטים (מתוך 157 יישובים באותו מועד, לרבות 19 לא מוכרים ולא כולל ערים מעורבות) על ידי 3,677 נסיעות אוטובוס ביום חול. בשנת 2011 גדל מספר הנסיעות ב-53% והגיע ל-5,655 נסיעות ביום חול, המשרתות 102 יישובים. בשנת 2014 מספר היישובים שלהם ניתן שירות כבר עומד על 138 יישובים. יחד עם זאת, הפער עדיין גדול – רק 7% מתקציב הסובסידיה השנתית מיועד לקווים המשרתים את אוכלוסיית המיעוטים (לא כולל ערים מעורבות), בעוד היא מהווה 15.3% מהאוכלוסייה.

תשתיות תחבורה

קיים פער תשתיתי ניכר בין יישובי המיעוטים ליתר היישובים במדינת ישראל. הבא לידי ביטוי בין היתר במספר תאונות הדרכים ביישובי המיעוטים. כ-34% מההרוגים בתאונות דרכים הינם בני מיעוטים, בעוד שחלקם באוכלוסייה עומד על כ-15.3%. קיים חוסר בפיתוח עורקי תחבורה והרחבת עורקים קיימים, בתשתיות לתחבורה הציבורית ובכיוצא פרויקטים בטיחותיים.

יישובי המיעוטים ויישובי התוכנית

חלק מרכזי התוכנית, לרבות רכיבי אלו הנוגעים לאופן הקצאת תקציבים ממשלתיים בתחומים הרלוונטיים, מתייחס לכלל יישובי המיעוטים. זאת ועוד, סעיפים 3(א) ו-3(ב) להחלטה, שעניינם סיוע ברמת הפרט בתחומי הפיתוח הכלכלי-תעסוקתי מתייחסים לכלל בני המיעוטים.

רכיבים אחרים בתוכנית ניתנים ל"יישובי התוכנית" אשר פורטו בנספח א', ואשר כוללים את כל יישובי המיעוטים אשר אינם נכללים בתוכנית פיתוח ייעודיות נפרדות שנקבעו בהלימה למאפייניהם (בהתאם להחלטות הממשלה מס' 1052 מיום 15.12.2011, מס' 3211 מיום 15.5.2011, מס' 2861 מיום 13.2.2011 ומס' 3708 מיום 11.9.2011).

נצרת

נצרת היא העיר הערבית הגדולה ביותר בישראל. נצרת מהווה מוקד עלייה לרגל היסטורי ומוקד דתי של הדת הנוצרית בעולם כולו, ומצויים בה אתרים נוצריים בעלי שם עולמי. על כן העיר היא בעלת פוטנציאל תיירותי משמעותי שאין דומה לו בשאר יישובי התוכנית או ביישובי המיעוטים בכלל, והסיוע לה בהקשר זה ניתן על בסיס שיקולים מקצועיים רלוונטיים. סעיף 6(ה), שעניינו הארכת תוקף סעיף 34 להחלטה מס' 1539, ייושם רק ביישובים שנכללו בהחלטה האמורה בלבד, ומן הנימוקים המפורטים בסעיף 45 לה ותוקפו מוגבל עד לאישור מסקנות הצוות לטיפול בסוגיות דיור במגזר המיעוטים אשר אוזכר לעיל או עד ליום 31.12.2015, המוקדם מביניהם.

צוות 120 הימים - דיוור באוכלוסיית המיעוטים - סיכום ישיבה ראשונה

ביום 2/2/2015 נערכה ישיבת הפתיחה של צוות 120 הימים, אשר עסק בנושאי הדיוור בישובי המיעוטים מכוח החלטת ממשלה 2365.

סגן הממונה על התקציבים הציג נתונים בנוגע לישובי המיעוטים, אפיון של בעיית הדיוור בישובי המיעוטים, סיבות מרכזיות לבעיות שהוצגו וכן הציג לו"ז להתכנסות הוועדה. להלן יוצגו עיקרי התייחסויות המשתתפים בישיבה:

- **הממונה על התקציבים:** הסוגיה בה אנו עוסקים במסגרת הצוות היא סוגיה סבוכה, ואני תולה תקוות בכך שהוועדה תוכל להגיע לתוצאה טובה. פתרונות מבוססי תקציב הם קלים, אבל הוכחו בעבר כלא אפקטיביים ועלינו להגיע לפתרונות מהותיים שהם ברי קיימא לאורך זמן.
- **ראסם חמאיסי:** מברך על הקמת הוועדה ועל ההצגה שראינו. המצב כרגע הוא שאין דיי קרקעות מדינה מתוכננות זמינות למגורים, בעבודה משותפת אפשר לייצר סדר יום שיהיה אפקטיבי.
- **מורן אביב:** סבורים שאופן הוצאת המכרזים הוא מכשול מרכזי. יש קושי לרשויות להבין את המכרזים. מעורבות הרשויות המקומיות חשובה מאוד ורפרנטים במשרדי הממשלה יעודים לנושא זאת התחלה טובה מאוד.
- **עבד כנאענה:** יש לשים דגש על בניית אמון והתאמת הפתרונות לצרכים הייעודיים של המגזר הערבי, וכל ישוב בנפרד במגזר.
- **ענאיייה בנא ג'ירס:** יש מצוקה תכנונית קשה במגזר הערבי. הדגש צריך להיות על פתרונות אקטואליים. סבורה שזוגות צעירים במגזר הערבי מוכנים לניידות בין ישובים אם יהיו להם פתרונות טובים.
- **סזאר יהודכין:** צריך ללמוד את הבעיות הספציפיות ולתפור את החליפה המתאימה. דיוור בר השגה צריך להיות במגזר וצריך להיות מותאם לצרכים.
- **שלמה בן אליהו:** ביחס למרחב הפתרונות, צריך להחליט במה עוסקים ובמה לא עוסקים, סבור שנושאים מורכבים כמו איחוד וחלוקה מתאימים פחות בעוד יש לעסוק במרקם הוותיק. מסכים שצריך לתפור חליפה לכל ישוב.
- **שחר סולר:** לא יהיה נכון לברוח לשטחים הפתוחים כבר בשלב ראשון, צריך ללכת לפתרונות המהירים והרלבנטיים ביותר.
- **עדיאל שימרון:** סוגיית המכרזים וסוגיית בני המקום מקשים מאוד על שיווק אפקטיבי וזאת סוגייה שצריך לטפל בה.
- **איימן סייף:** המגמה נכונה והנושאים נכונים, צריך לבחון את הנושאים לעומקם ולהגיע לפתרונות מעשיים. מציג את התכנית לסיור של הצוות באום אל פאחם.

צוות 120 הימים - דיוור באוכלוסיית המיעוטים - סיכום סיור

ביום 11.2.2015 נערך סיור של צוות 120 הימים בישובים באקה אל גרביה ואום אל פאחם במטרה להתרשם בצורה בלתי אמצעית ממצב הדיור בישובי המיעוטים ולהיפגש עם האוכלוסייה המקומית לרבות אנשי הרשות המקומית והוועדות השונות לתכנון ולהבניה. הסיור שאורגן ע"י הרשות לפיתוח כלכלי במגזר הערבי, הדרוזי והצ'רקסי כללה את המפגשים הבאים:

- **מפגש במכללת אלקאסמי בבאקה אל גרבייה:** הצוות פגש בראש העירייה, מר מורסי אבו מוך, ממלא מקום ראש העירייה מר ג'מאל מג'אדלה, מהנדס העירייה מר זוהיר מקאלדה ומנהלת המכללה ד"ר דליה פדילה.
- **פרוייקט בניה רוויה על אדמת מדינה:** סיור בשכונת קטאין אלשומר, מפגש עם אינג' עבד אלרחמן מחאמיד האחראי על יישום הפרוייקט.
- **סיור בגרעין היישוב והשטח הבנוי:** סיור בהדרכת המתכנן האסטרטגי מר שפיק קאסום.
- **מפגש עם הוועדה המרחבית עירון:** פגישה עם מנהל וועדת התכנון המרחבית עירון מר נאדר יונס ומהנדס הוועדה אינג' שריף הנדי.

במפגשים ובסיור התרשמה הוועדה הן מאפשרויות השיווק בשיטת בנייה עצמית רוויה שנבנית בימים אלו בשכונת קטאין אלשומר. כמו כן העלו נציגי היישובים והוועדה המרחבית סוגיות של הסדרת התכנון של הבינוי הקיים, תוך מתן האפשרות לרישוי בניינים קיימים, את הצורך בחיזוק ועדות מקומיות, את ההכרח בתיקון תמ"א 35 לצורך התפתחות היישובים והקצאת קרקעות מדינה ואת צרכי היישובים להעצמת הפיתוח וכן את הקשיים העומדים בפני יזמים בקרקע פרטית.

צוות 120 הימים - דיוור באוכלוסיית המיעוטים - סיכום ישיבה שלישית

ביום 4/3/2015 נערכה ישיבת שנייה של צוות 120 הימים, העוסק בנושאי הדיוור באוכלוסיית המיעוטים מכוח החלטת ממשלה 2365.

סגן הממונה על התקציבים הציג נתונים מרכזיים אשר נאספו ע"י אגף התקציבים בנוגע לעולם התכנון והרשויות המקומיות, אפיון של הבעיה בתחום התכנון, סיבות מרכזיות לבעיות שהוצגו וכן פתרונות עיקריים מוצעים שעיקרם הקמת ועדת גבולות מתמדת, תיקון תמ"א 35 וחיוק הועדות המקומיות. להלן יוצגו עיקרי התייחסויות המשתתפים בישיבה:

- **ארז קמיניץ:** בנוגע להמלצה להקמת ועדת גבולות קבועה, סבור כי אין להגביל אותה רק לקרקע מדינה.
- **אמיר לוי:** חייב להיות שיתוף פעולה עם הרשויות המקומיות הערביות, אחרת יקשה על התכנית להצליח, בנוסף יש לקבוע יעדים מדידים לוועדה.
- **שלמה בן אליהו:** סבור שלא צריך להתעסק בקרקע פרטית ושצריך לייחד זמן בפורום תכניות גדולות לעיסוק בישובי המיעוטים. ככל שיוחלט על תמרוץ, יש לתת אותו לאחר השלמת שלב היסודות והואצת טופס 4 ולא קודם לכן.
- **אמיר וייס:** נעשה מיפוי וניסיון לאתר תכניות לותמ"ל, אך המגבלה של כמות יחידות הדיוור הנדרשת לצורך כניסה לותמ"ל מנעה זאת.
- **אחמד מלחם:** הישובים הערביים לא מצליחים להרחיב תכניות מתאר מ-2003, חשוב שהועדות המחוזיות יאשרו תכניות כאלה כדי שניתן יהיה לפתור בעיות עבר.
- **שחר סולר:** יש להגדיר מטרה לצוות שתהיה חדה ולעשות ניהול של פתרונות לפי עלות ותועלת. יש מתח קיים בין הרצון לחזק את הועדות המקומיות לבין הרצון להעביר לותמ"ל.
- **אמיר וייס:** הצוות צריך להידרש לסוגיית תמ"א 44. בתכנית מתאר צריך לקבוע יעדים לתכניות מתאר מאושרות, אולי מסלול ירוק.
- **היימן סייף:** לא הוצגו נתונים של רמ"י ושיכון על תכנון קרקע מדינה, יש לשים יעדים. מתנגד לשימוש במקלות כדי לעודד בנייה על קרקע פרטית.
- **מורן אביב:** קרקעות מדינה הוא העניין וזה צריך להיות המיקוד. בעייתי לתת מענה לחלק מהישובים בלבד צריך להיכנס לכולם. נדרש חיוק וליווי מקצועי. תכנון מתארי עדיין יש ישובים בהם צריך לתכנן והרשות צריכה להיות מובילה בתהליך ולא עוקבת. ועדה מתמדת זה טוב, צריך ייצוג הולם למגזר הערבי. שימושים מניבי ארנונה זה חשוב מאוד.
- **סזאר יהודכין:** מניסיוני, הישובים הערביים נתקלים בוועדות המחוזיות במגבלות תחומי השיפוט. נדרש להקטין את הצפיפויות הנדרשות.

צוות 120 הימים - דיור באוכלוסיית המיעוטים - סיכום ישיבה רביעית

ביום 25/3/2015 נערכה ישיבת שלישית של צוות 120 הימים, העוסק בנושאי הדיור בישובי המיעוטים מכוח החלטת ממשלה 2365. סגן הממונה על התקציבים הציג נתונים מרכזיים בנוגע לשיווק ופיתוח, אפיון של הבעיה בתחום השיווק והפיתוח, סיבות מרכזיות לבעיות שהוצגו וכן פתרונות עיקריים מוצעים. להלן יוצגו עיקרי התייחסויות המשתתפים בישיבה:

- **אחמד מלח'ים:** הדיון מבורך, מחירי הדירות גבוהים מדי בשל עלויות הפיתוח. על מנת לפתור את הבעיה של אום אל פאחם צריך לפתור את הבעיה של כל הישובים. אני לא אפתור את הבעיה של אום אל פאחם על חשבון המעט קרקע בישובים אחרים. קרקע פרטית אינה פתרון.
- **תאופיק ג'ברין:** מס רכוש זה מאוד מסוכן, כך רואה זאת האוכלוסייה הערבית. צריך לדבר גם על סבסוד ופטורים, צריך לבדוק למה מכרזים נכשלים – בגלל המחירים. יש בעיה של חוסר אמון בפיתוח. באום אל פאחם כשהחברה הכלכלית משווקת קונים גם אם יש קצת יותר צפיפות, 6-8 לדונם. צריך שיווק קרקעות במחיר 0 ומאוד חשוב בני מקום.
- **סזאר יהודכין:** התקציבים למבני ציבור לאוכלוסייה הערבית לא מספיקים, צריך לקבל בהתאם לגודל היחסי של האוכלוסייה. שיווק צריך להיות רק לבני מקום. יש לבחון את הגדרת בני מקום וחוסר דיור. לגבי פיתוח אין אגרות והיטלים אז אי אפשר לממן פיתוח באמצעותם במירב היישובים.
- **מורן אביב:** מדובר על אוכלוסייה מוחלשת, צריך להפסיק עם מכרזי המרבה במחיר ו/או לסבסד פיתוח.
- **נעמה הולצמן:** רוב הישובים מבינים את הצורך והקושי עם הכנסת בני מקום, צריך לחשוב על הצעה של בנייה הדרגתית.
- **שלמה בן אליהו:** אנחנו נציג את התכנית שלנו, השורה התחתונה היא כמה תקציב יינתן. צריך לעשות תכנית לכלל הישובים, לא יתכן שלא ינתן פתרון לישוב. אם מזהים שהאוכלוסייה יכולה לבנות דירה במחיר מסוים צריך לגזור אחורה מהמחיר הזה את עלות הקרקע והפיתוח.
- **מעיינ נשר:** כשעשיתם מחיר מטרה בראש העין השמאי עשה אומדן שלקח עסקאות עבר, פה אין לנו דבר כזה.
- **שלמה בן אליהו:** כשיודעים מראש את המחיר אנשים יתארגנו. יש לנו בעיה עם הבנקים. הפתרון הוא לקחת קרקע ולעשות שכונות.
- **אמיר וייס:** דיברנו על מה נותנים בישובים קטנים וצריך לעשות את זה. אין התייחסות ליזמים פרטיים איך לוקחים אותו וגורמים לו לפתח. נושא שמאות על קרקע לא בא לידי ביטוי, שמאי נותן לפי ישובים סמוכים וזה בעייתי.
- **מוטי קלרמן:** עשינו מיפוי ויש לנו פרופיל צריכים, צריך להשפיע על עולם השיווקים, לדוגמא הריסת הבנין בטירה.
- **ארז קמיניץ:** אני חושב אחרת ממשרד השיכון, וגם אם בתשומות אחרות צריך לטפל בנושא הקרקע הפרטית. לא ייתכן לקדם בנייה בקרקע מדינה בשטחים פתוחים לפני מיצוי הקרקעות

הפרטיות. מי שדורש שיהיה שיווק לבני מקום צריך להסביר על רקע מה הבקשה – מה הקושי שזה עונה עליו.

- **שחר סולר:** אי אפשר להגדיל כל ישוב ללא מגבלה ולכן בני מקום בשיעור של 100% - לא אפשרי. יש להשקיע תקציבים על קרקע פרטית - זה קריטי להגדלת ההיצע. צריך לוודא שמשקיעים גם במרחב הבנוי.

צוות 120 הימים - דיור באוכלוסיית המיעוטים - סיכום ישיבה חמישית

ביום 15/4/2015 נערכה ישיבת רביעית של צוות 120 הימים, העוסק בנושאי הדיור באוכלוסיית המיעוטים מכוח החלטת ממשלה 2365. סגן הממונה על התקציבים הציג נתונים מרכזיים בנוגע לעולם הרישום וההסדרה, אפיון של הבעיות, סיבות מרכזיות לבעיות שהוצגו וכן פתרונות עיקריים מוצעים. להלן יוצגו עיקרי התייחסויות המשתתפים בישיבה:

- **עליזה קן:** הסדר הוא הליך בו נכנסת קרקע ברישום לפי השיטה הישנה או בלי רישום כלל ובסופו יוצאת קרקע ממוינת מוסדרת ורשומה.
- **צחי דוד:** למה לא ליעד פקיד הסדר למגזר הערבי?
- **עליזה קן:** אנחנו נותנים שירות שיווינוני, אין סוגיות ייחודיות, יש תסמינים אבל כשמדברים על חוסר אמון במדינה יש מגזרים נוספים. כשאני חושבת על על יפויי כוח ויורשים יש גם במגזרים אחרים, צריך משאבים כדי להתמודד עם זה בכל המגזרים, כשרוצים לעשות את הדברים ביתר אינטנסיביות צריך לשים במגזר העריב
- **ארז קמיניץ:** הויכוח הוא סמנטי, בסופו של דבר ההסדר הוא תוצאה של החלטה מנהלית, אם במחוז צפון רוב החוסר שם צריך לשים את התקנים. אפשר נניח לקבוע תנאי של קריאה בשפה הערבית.
- **רון רגב:** בנוגע לקידום הליך ההסדר, אני חושב שאם מנהלים את זה, זה צריך להיות ברמה של פרויקט לאומי, צריך אינטגרטור ותכנית עבודה רב שנתית
- **ראסם חמיסי:** סוגיית ההסדר היא שולית לבעיית הדיור, מה שלא מוסדר זה גרעין הכפר. המטרה היא לייצר מתחמי דיור חדשים. יש שתי סוגיות שיאפשרו דיור גלעין הישוב וקידום יצירת קומפילציה של תכניות חלוקה קיימות וניתן לעשות זאת. הסוגיה החשובה באמת היא תוספת שטחים למגורים.
- **צחי דוד:** בנושא הסדרת המצב התכנוני של מבנים קיימים, ליבת ההסדרה היא התכנון צריך להדגיש את זה.
- **ארז קמיניץ:** לא מיצינו את הדיון על הקשר בין הסדר לתכנון, צריך לראות איך הופכים את ההסדר לכזה שבמקביל עושים את התכנון, אני אחשוב ואגיע למשהו כזה. לעניין נושא היחס התכנוני לבנייה הקיימת לדעתי יש מצבים בהם המצב הקיים לא יכול להיות מאושר ושם צריך לאכוף, יש מקומות שבהם יש חשיבות להסדרה ואין כרגע תכנון ושם צריך לעשות מאמץ לקדם את התכנון. באיחוד וחלוקה על הקיים יש בעיות משפטיות. צריך להימנע ככל האפשר ממצב של חוטא יוצא נשכר ופגיעה בשוויון.
- **טאופק ג'ברין:** אני חי את הנושא הזה כבר 20 שנה המדינה אישרה תכניות מפורטות ויש סעיף אישור מבנים קיימים שנתנו לוועדה המקומית, בשנים האחרונות אין את זה וצריך להחזיר את זה.
- **צחי דוד:** טאופיק מציע סעיף אישור מבנים קיימים ללא מגבלות, אני לא חושב שזה אפשרי. יש מקום לאפשר לוועדה המקומית שיקול דעת בשלב ההיתר אולם תחת תנאים מגבילים.

- **גי'עבר עסאקלה:** על נושא הרישום כתבנו בדו"ח שחיברנו. מדובר בנושא חשוב אבל הוא לא החסם המרכזי. הפתרון לא יבוא מהקרקעות הפרטיות אלא מהפשרת קרקעות מדינה לבנייה. אני רוצה לעודד אנשים לבנות על קרקע פרטית אבל זאת חברה אחרת, זאת לא מודיעין. כשהמדינה תציע פתרונות גם יתפתח שוק.
- **צחי דוד:** זאת אמירה קשה כי לא לכולם יש אדמות, זה מיעוט שמחזיק ברוב האדמות ורוב שאין לו פתרונות.
- **גי'עבר עסאקלה:** החשיבה היא איך לעודד אנשים לממש את הקרקע, מס רכוש לא עבד 40 שנה ולא יעבוד עכשיו, השטח לא מחכה להליך התכנוני. צריך להשקיע לא רק במתכננים אלא גם בעו"סים ומגשרים.
- **מאיר אסולין:** חשוב לי להדגיש, שהנושא אינו רק מס רכוש, יש גם את נושא היטלי ההשבחה וכן שלא נוותר על כלום בלי הדיווח, לא ניתן הקלה אם כתוצאה לא יהיה רישום.
- **עדיאל שימרון:** בנוגע לקשיים בשיווק קרקעות, אנחנו מתקשים כרגע בגלל הדרישה לבני מקום ובגלל היעדר המוביליות.
- **סזאר יהודכין:** לעניין רישום בנייה קיימת, לא ברור לי למה זה ירד, אנחנו נחשפים לזה בעיקר בעירון זה קיים גם בצפון. הייתה הנחיה שזה ירד. החברות המנהלות לא עוזרות בכלום לרשות המקומית צריך לחזק את הרשות.
- **רון רגב:** נושא התכנון מצריך טיפול פרטני צריך ליווי, המפתח הוא הרשות המקומית.
- **אחמד מלח'ם:** אנו דנים בוועדה שבאה לקדם ולחפש פתרונות לבעיה שהיא כאן דורות ולא בהכרח יפתרו אותה. אני נוסע לכל מקום שיש הריסת בתים, אני לא רוצה לצאת קורבן, במקביל לפורום הזה היה צריך לקום פורום של אנשי מקצוע מהעולם הערבי. אני לא רוצה לחזור למגזר שבו הורסים בתים חשוב שתהיה תקווה.
- **אמיר לוי:** חשוב לנו לקבל את ה-input גם בצורה מסודרת וכתובה וחשוב לנו מאוד לסיים כשתהיה ממשלה חדשה ולכן נתייחס ללוחות הזמנים.

צוות 120 הימים - דיור באוכלוסיית המיעוטים - סיכום ישיבה שישית

ביום 26/4/2015 נערכה ישיבת חמישית של צוות 120 הימים, העוסק בנושאי הדיור באוכלוסיית המיעוטים מכוח החלטת ממשלה 2365. סגן הממונה על התקציבים הציג את ההמלצות בנוגע לקרקע פרטית. להלן יוצגו עיקרי התייחסויות המשתתפים בישיבה:

- **צחי דוד:** מחד אומרים שאי אפשר להכריח לבנות על קרקע פרטית, מנגד יש אשליה שלכל משפחה יש מעט קרקע שהיא שומרת, בפועל יש קרקע שמוחזקת ע"י מעטים מבלי שניתן מענה לרוב.
- **היימן סייף:** בנוגע ליעדים, צריך לקבל החלטה האם לוקחים בחשבון יעד של קרקע פרטית או שהיעדים הם של קרקע מדינה בלבד.
- **צחי דוד:** הממשלה לא יודעת להכריח לבנות. יש עוד המון דרך לקידום קרקע פרטית, גם אם חלק לא תמומש אנחנו חושבים שאסור לוותר על זה. לגבי מדדים, אנחנו לא קובעים מדדים שאינם בשליטתנו.
- **גלית כהן:** גם אנחנו מסכימים שצריך להרחיב את תמ"א 35 אבל צריך גם להתקדם בקרקעות פרטיות ובמרקם הבנוי.
- **היימן סייף:** 80% מהקרקעות הן בבעלות 205 מהמשפחות, ל-80% אין את הפתרון הזה, קרקעות פרטיות צריכות להיות חלק, אבל לא החלק המרכזי. יש לחזק מגמה קיימת של יזמים שמוכנים להתחיל לבנות עם התמריצים הנכונים.
- **צחי דוד:** אנחנו אומרים שצריך לקדם גם קרקעות מדינה וגם פרטיות - השאלה היא של מינון.
- **שלמה בן אליהו:** מבקשים כבר לסמן בדו"ח הוועדה את התצ"א של המתחם במספרים שנותנים מענה לפי כמות מתחתנים בישוב בשנה. במתחמים הללו ייבנו שכונות ברמת איכות גבוהה כמו במגזר היהודי. צריך לבחון אפשרות ששר הפנים לא יהיה זה שקובע את הגבולות.
- **אמיר לוי:** נכון יותר לתת כלים מאשר להביא כבר עכשיו החלטות ספציפיות.
- **בינת שוורץ:** בנוגע לקביעת המתחמים, ממליצה לשבת עם כל לשכת תכנון מחוזית יש להם ידע רב.
- **מעייין נשר:** צריך להיזהר עם ההמלצה של 100% בני מקום, נתקלנו במקרים בהם דווקא הקביעה הזאת הכשילה מכרז ולא סייעה.
- **אמיר לוי:** צריך להציג את מלוא הכלים ולתעדף בסוף.

צוות 120 הימים - דיור באוכלוסיית המיעוטים - סיכום ישיבה מסכמת

ביום 3/5/2015 נערכה ישיבת שישיית של צוות 120 הימים, העוסק בנושאי הדיור באוכלוסיית המיעוטים מכוח החלטת ממשלה 2365. סגן הממונה על התקציבים הציג את ההמלצות המרכזיות שעלו מישיבות הוועדה. להלן יוצגו עיקרי התייחסויות המשתתפים בישיבה:

- **ארז קמיניץ:** לעניין מיסוי, אני לא חושב ש-0 או 1 זה הכרחי. כדי שנצלח את האמירה של ניתוק הזיקה צריך לראות התקדמות ברישום, הדברים צריכים ללכת יחד. במהלך הזה ניתן לתמוך אבל צריך להראות התקדמות בשני הכיוונים.
- **ערן ניצן:** ניתן לבחון ליישם את צעד המיסוי כצעד זמני.
- **מאיר אסולין:** תהליך הבאת הנכסים לרישום ייקח 5-6 שנים ובתקופה זו בכל מקרה אף אחד לא ישלם מיסים, היום יש כאלה שמשלמים. נכון שזה מאיץ רישום, אבל זה יוצר שיתוק בגבייה. חשוב להבין שהצגת כל היסטוריית הבעלות הכרחית גם לרישום.
- **ארז קמיניץ:** מבחינת רישום אפשר להגיד שצריך לראות רק את החולייה האחרונה בשרשרת, ניתן לבחון את זה מבחינתכם?
- **מאיר אסולין:** ניתן. הבעיה היא היעדר יכולת האכיפה, כי לא תהיה עוד עסקה ולכן אין לי אפשרות לאכיפה.
- **ערן ניצן:** הרעיון הוא לקדם אמון ובשביל זה צריך את הצעד.
- **אמיר לוי:** של מי הפררוגטיבה לעשות מבצע? אולי אפשר לעשות במקביל את הצעד הזה יחד עם מבצע.
- **מאיר אסולין:** אני אביא לוועדה את הנתונים בנוגע לגבייה בישובי המיעוטים.
- **בינת שוורץ:** בנוגע להסדרת המעמד התכנוני, יש כאן תנועת מלקחיים והוועדה הולכת בין הטיפות. נותנים כסף לתכנון, קוראים למוסדות התכנון להסדיר, אבל זה מהלך שיקח הרבה זמן. 3-4 שנים מינימום, אבל אנחנו רוצים לפעול לייצר מדיניות אכיפה. עם זאת מה שהוצע מבחינת הסדרה הוא בעייתי, לא ניתן פתרון לשטחים מחוץ לשטחי המגורים שאינם מיועדים לתשתיות או מבני ציבור, וזה חלק גדול מהתופעה.
- **היימן סייף:** אנחנו לא מדברים כאן על אכיפה, עלו כאן הצעות וחייבים להסדיר את הבנייה הלא חוקית אסור לשים את זה בצד.
- **ערן ניצן:** ניתן לתת לוועדות כלים, תוך עמידה על קריטריונים מסויימים, למשל מקבץ של בנייה ולא מבנה בודד.
- **ארז קמיניץ:** צריך להיות ערים שהדברים משפיעים על ביהמ"ש והאמירות כאן ישמשו בסופו של דבר בהליכים.
- **שחר סולר:** לעניין תמ"א 35, אנחנו תומכים בתיקון תמ"א 35, אבל לא בסעיף הגמישות.
- **צחי דוד:** ראינו שההרכב הנוכחי של תמ"א 35 הוא בעייתי מאוד, וללא סעיף הגמישות ספק אם ניתן מענה מספק לנושא הזה.
- **ארז קמיניץ:** צריך לייצר לחץ משמעותי להגדיל עכשיו את השטחים במסגרת הבחינה של התמ"א.

- **בינת שוורץ**: האוכלוסיה אומרת בתפיסתנו תמ"א 35 זה חומת הפרדה בלי בטון. האמירה פה חשובה כלפי האוכלוסיה. היתרון הוא שלא צריך כל פעם להחליט על שינוי אלא יש גמישות שהיא מחויבת המציאות.
- **ארז קמיניץ**: אני לא בטוח שהותמ"ל שוקל את כל השיקולים שוועדת גבולות שוקלת צריך לבחון את זה ולוודא שהוועדה שוקלת את כל השיקולים.
- **עדיאל שמרון**: לעניין סוגיית בני מקום זאת סוגיה שצריך להידרש אליה. הדרישה היא 100%. ההחלטה הנוכחית נותנת פתרון חלקי בלבד, ולא נותנת שום פתרון לרשויות מעל 20,000.
- **ארז קמיניץ**: שימו הצעה מדורגת ונבחן אותה. 100% בכל מקרה לא יהיה.
- **שחר סולר**: חוסר הניידות הוא גם גורם שמפריע להתפתחות של שוק בישובים הערביים ומקשה למצוא פתרונות צריך לקחת גם את זה בחשבון.
- **עדיאל שימרון**: לעניין מוסדות ציבור, אחד הפתרונות שיכול להיות לבעיית מבני הציבור זה שיעורי הפרשות לצרכי ציבור גדולים בקרקע מדינה.
- **נעמה הולצמן**: לעניין אופן ההקצאה, למשרד יש הרבה ניסיון עם קולות קוראים, חלק מהרשויות חלשות מדי בשביל זה, תגידו לפי קריטריונים ולא בקול קורא.
- **היימן סייף**: מבקש לציין שעשרה ישובים זה מעט, וצריך לוודא מענה לכלל הישובים.
- **ערן ניצן**: חשוב לנו לקבל את התגובות שלכם אנא העבירו אותן בהקדם.