

קרון קיימת לערביי ישראל

הצעת מתווה לקידום היישובים הערביים בישראל

רקע

יישובים ערבים רבים בישראל סובלים ממגבלות פיתוח והסדרה, שנובעות מהיעדר תוכנית מתאר מאושרת המתאימה לצרכי הפיתוח שלהם, ומבעלות פרטית ומפוצלת על האדמה. הדבר מוביל למצוקה קשה של מי שאין בבעלותם אדמה פרטית, לריבוי בניה לא-מוסדרת ולא חוקית, ולכן גם לבניה שלא לפי תכנון מיטבי מבחינת היכולת לספק תשתיות פיזיות ושירותים ציבוריים לתושבים.

בנוסף, נראה שרשויות המדינה לא "נלהבות" להקצות אדמות מדינה לטובת היישובים הערביים, במיוחד כאשר קיימות ביישוב קרקעות פרטיות לא מנוצלות. לכל זאת יש להוסיף מצב של אי-אמון קשה של אזרחי ישראל הערבים כלפי רשויות המדינה ובמיוחד בנוגע למדיניות הקרקעות, לאור תחושות אפלייה ומקרי עבר של הפקעת קרקעות נרחבת, שלא שירתו את צרכי התושבים הערבים. מכלול הגורמים האלה מציב מכשולים קשים בפני הפיתוח העתידי של היישובים הערביים בישראל, ויש לחשוב בצורה יצירתית על מנת לפרוץ את המכשולים האלה. לפי תפיסת עולמו של הכותב, כל רעיון הבעלות הפרטית על הקרקע הוא מורשת עבר שמנחילה הון רב ללא הצדקה לגורמים פרטיים, ומקשה על שימוש רציונלי בקרקע בהתאם לאינטרס הציבורי הרחב. תפישה זו, שעמדה בעבר ביסוד הפעולה של התנועה הציונית בארץ-ישראל, יצרה את המצב לפיו רוב מכריע של האדמות במדינת ישראל נמצא בבעלות הציבור ומנוהל על ידי גופים ציבוריים, ורק מיעוטן בבעלות פרטית (חלק ניכר מהן אדמות המגזר הערבי). לצערי, כיום זו עמדתם של מעטים, ויש להתחשב בדבר. במציאות אחרת, ייתכן והמהלך הפשוט ביותר היה הפקעת כלל האדמות הפרטיות שנתרו בישראל (תמורת פיצוי כלשהו), וניהולן ע"י הציבור לטובת הציבור, אך הדבר לא אפשרי באווירה הציבורית של ימינו, ובוודאי שאינו אפשרי בנוגע לציבור הערבי. על כן יש למצוא דרך אחרת להתגבר על המכשול הזה. מטרת המתווה הראשוני שלהלן היא להציע הצעה שכזו, שתוכל להתגבר על המכשולים באמצעות פעולה יצירתית והדרגתית, הבונה את האמון הנדרש משלב לשלב.

ההצעה

בלב ההצעה, שפועלת ברמת היישוב, עומד הרעיון של איגום זכויות השימוש באדמות הפרטיות של יישוב ערבי מסויים, על מנת לאפשר תכנון ופיתוח רציונלי שלו, לטובת כלל התושבים.

בשלב הראשון:

א. התארגנות של תושבי היישוב על מנת לבסס מוכנות לכניסה למהלך הזה.

ב. כלל בעלי חלקות האדמה הפרטיות ביישוב יתחייבו באופן חוקי למשך זמן קצוב מראש להעביר את זכות ההכרעה לגבי שימוש עתידי בקרקע (אך לא את זכות הבעלות החוקית עצמה) לידי נאמנות משותפת לכלל תושבי היישוב. אם ייכשל השלב הבא, תבוטל ההתחייבות, אך הם יהיו מחוייבים להמשך התהליך אם יצליח.

ג. מהרגע שהושלם השלב הקודם, ייכנס היישוב למהלך משותף עם רשויות התכנון של המדינה ליצירת תוכנית מתאר מפורטת ותב"ע ליישוב. המהלך יעשה במימון עיקרי של גורמי התכנון, **בשותפות עם התושבים**, ובמהירות האפשרית, ובמהלכו תיווצר תוכנית עתידית (עם ראייה לטווח ארוך) ליישוב, לפי סטנדרטים גבוהים ומתקדמים של בנייה רוויה, שטחים ירוקים, שימושים ציבוריים ואזורי תעסוקה ומסחר. התכנון ייעשה **בהתעלמות** מגבולות חלקות האדמה הפרטיות, ובהתייחסות לכל אדמות היישוב כמשבצת קרקע אחת. במידת האפשר, ייתחשב התכנון במצב הקיים של הבנייה בשטח, אך במקרה הצורך הוא לא יימנע מתכנון על בסיס פינוי ובינוי (תוך פיצוי הולם ופתרונות לדיירים ולמשתמשים נוכחיים) כאשר יש אינטרס ציבורי חזק בכך. אם במהלך תהליך התכנון ייתברר שאין אפשרות להשלים אותו על בסיס אדמות היישוב הקיימות, ישלים מנהל מקרקעי ישראל את הצורך באמצעות צירוף אדמות מנהל. במהלך שלב זה, ייאכף בקפדנות האיסור על בניה ללא אישורים, על מנת למנוע את שיבוש התוכנית המתהווה.

אם מהלך התכנון לא יצליח להביא ליצירת תוכנית מוסכמת על כל הגורמים, התהליך יסתיים כאן, מחוייבות בעלי האדמות תתבטל, והכל יחזור לקדמותו. אם מהלך התכנון יושלם, התהליך יעבור **לשלב השני**:

א. הזכויות בקרקע יעברו בהתאם להתחייבות לידיה של נאמנות שתוקם ע"י תושבי היישוב, שתנהל אותן בהמשך. אם ביצוע המהלך ייתקל בקשיים, תוכל הנאמנות להפסיק אותו, ואז יחזרו הזכויות באדמות שבידיה לידי בעליהן, בחלוקה ביחס לערכן קודם המהלך.

ב. מרגע השלמת התכנון, ייאכף בקפדנות האיסור לבנות בניגוד לתוכנית או ללא הקצאה מתאימה מצד הנאמנות, על מנת למנוע מפרטים לסכל את יישום המהלך.

ג. במידה ויוותרו בתכנון אדמות לעיבוד חקלאי, הן יחולקו בין בעלי האדמות החקלאיות הקודמים, המעוניינים להמשיך בעיסוק החקלאי, בהתאם ליחס בין גודל החלקות שהיו בבעלותם בעבר. תמורת ההקטנה הצפויה בחלקות יפוצו החקלאים (שפרנסתם היתה מהאדמה) בהתאם למקובל עבור שינוי ייעוד של קרקע חקלאית, כפיצוי על הפגיעה במקור הכנסתם.

ד. שאר האדמות יוקצו לרשות המקומית לצרכי ציבור או שיוחכרו, על בסיס הסדרי החכירה של מנהל מקרקעי ישראל, לשימושי מגורים, תעסוקה ומסחר, למשתמשים בהם בפועל או למשתמשים העתידיים בהם, בהתאם לתוכנית המתאר.

ה. במהלך הדרגתי, יועברו הזכויות באדמות מקרן הנאמנות היישובית לידי מנהל מקרקעי ישראל, בתמורה להשקעת המדינה במימון התשתיות הציבוריות והשירותים לציבור, בפיתוח הקרקע לשימוש, ובהעמדת אשראי נוח לבנייה למגורים, תעשייה ומסחר. עיקרון החליפין יהיה מול ביצוע. לדוגמא, כאשר ייבנו בית ספר, שכונת מגורים או בית עסק, יועברו הזכויות באדמה עליה הם עומדים

מידי הנאמנות המקומית לידי המנהל. כך יוצר אינטרס הדדי בהמשך שיתוף הפעולה בין התושבים למנהל במימוש תוכנית המתאר של היישוב, והזכויות בעתודות הקרקע יישארו בידי התושבים עד למימוש הצורך בהן.

1. במקביל, יועברו בהדרגה גם הזכויות על הקרקע שעם השלמת התכנון היתה כבר בנויה בהתאם לתוכנית. בידי הבעלים הקודמים תישאר הבעלות על המבנים והרכוש הנמצאים עליה, אך הזכויות בקרקע (שהופכות להיות ריקות מתוכן ממשי כאשר הקרקע בנויה) יעברו לידי המנהל.

בתום מהלך שכזה, יימצא היישוב עם תוכנית מתאר מתקדמת ומקורות מימון המאפשרים את התפתחותו העתידית בהתאם לצרכים ולרצונות של תושביו, ויכולת הניהול של האדמות תעבור לידי מנהל מקרקעי ישראל, בדומה לשאר אדמות המדינה.

בהתאם למימוש הרפורמה במנהל מקרקעי ישראל המעבירה את הבעלות על קרקעות מסוימות לידי המשתמשים בהן (שהכותב רואה בה צעד שלילי), **לאחר מימוש הבניה לפי תוכנית המתאר** יועברו זכויות הבעלות בקרקע לידיהם של המשתמשים בה לפי אותם הקריטריונים הנהוגים בנוגע לאדמות המנהל.