



## מעז אולי יצא מתוק

פרופ' עמירם גונן

### תקציר

בג"צ קציר, שאפשר למשפחה ערבית להתגורר ביישוב יהודי, אינו יכול לפתור את מצוקתה של אוכלוסייה שלמה. בצירוף למהלך החיובי הזה, צריכה המדינה גם לגבש מדיניות דיור רבת פנים, שתרחיב את גבולות היישובים הערביים, ויפה שעה אחת קודם.

הערביים מצומצם, ונמצא בשוק של מסחר בין-משפחתי, המאופיין במחירים גבוהים מאוד.

המתח שנוצר בקרב היהודים בעקבות בג"צ קציר עשוי להתגבר, אם תתרחב התופעה של השתקעות ערבים ביישובים יהודיים. לכן, צריך להתעשת, ולעשות מה שנדרש היה לעשות כבר מזמן: לגבש מדיניות דיור רבת-פנים, שמטרתה לאפשר מגורים איכותיים ביישובים הערביים, הדומים ברמתם לאלה הקיימים ביישובים היהודיים השכנים.

ראשית, יש להרחיב את השטח המיועד לבינוי מגורים בתוך היישובים הערביים. עד עתה ננקטה מדיניות מצמצמת - ברבים מהיישובים הללו נוגע "הקו הכחול" (הקו התוחם את השטח המיועד לבינוי בתוך תחום השיפוט של רשות מקומית) בקצה השטח הבנוי, ואינו מותיר מרחב בינוי עתידי.

החלטת בג"צ, שאפשרה באופן עקרוני למשפחה ערבית להתגורר ביישוב הקהילתי-יהודי קציר, העלתה את הסוגיה הקשה של אפשרויות מגורים מצומצמות ביישובים הערביים בישראל, אבל אין בה כדי לפתור אותה. משפחות ערביות רבות מבקשות להתגורר ברווחת דיור, ובסטנדרטים סביבתיים המקובלים על חברה מודרנית, אך המחסור בהיצע דיור ביישוביהן אינו מאפשר זאת. גם התשתיות והשירותים הקיימים ביישובים אלה אינם מניחים את הדעת.

נראה כי המצב עשוי להחמיר בעתיד הקרוב, והדבר ירחיף עוד משפחות ערביות לחפש את מזלן ביישובים יהודיים סמוכים. אמנם הן מעדיפות להתגורר ביישוב ערבי, שם ישנה סביבה חברתית ותרבותית המקובלת עליהן, אולם יש כאלה שהמחסור מאלץ אותן למצוא פתרון מגורים ביישובים יהודיים - בשנים האחרונות, היצע הקרקעות ביישובים

מינהל מקרקעי ישראל נשען בעיקר על הדפוס של בתים משפחתיים צמודי-קרקע, אך מצוקת הדיור של האוכלוסייה הערבית מחייבת להגביר את הבנייה הרוויה כך יגדל ההיצע, ובה בעת תיבלם ההתפשטות המפוזרת של הבינוי - תופעה המקשה על הקמת תשתיות ראויות, ועל אספקת שירותים נאותים.

מצב זה מגביל את היצע אפשרויות הבינוי של מגורים ביישובים הערביים, וכך רוב התושבים שם מחפשים פתרונות דחוקים של מגורים בצוותא עם ההורים או עם האחים. אף כי דפוס מסורתי זה של מגורים במסגרת המשפחה המורחבת אינו מקובל היום בקרב הדור הצעיר, נאלצים רבים להסכין עמו, באין פיתרונות אחרים.

יש המעזים לבנות את ביתם מעבר ל"קו הכחול", בשטחים המוגדרים בתוכניות המתאר כמיועדים לחקלאות, ומסתכנים בבנייה המוגדרת כבלתי-חוקית. כמו כן, בשנים האחרונות גוברת הנטייה להקים בניינים גדולים בני כמה דורות, הפתוחים לבני המשפחה בלבד.

אולם, רבים ממבקשי הדיור ביישובים הערביים הם בני משפחות שאין בבעלותן קרקע המיועדת למגורים, ואינם מסוגלים להתגבר על מצוקת הדיור בה הם נתונים. על כן, יש להנהיג מדיניות נדיבה, אשר על פיה ייעשה מאמץ להזיז את "הקו הכחול" ככל שניתן, ובכך להרחיב את תחום השטח המותר בבניית מגורים ביישובים אלה.

בחלק מהיישובים הערביים נמצאות קרקעות בשליטת מינהל מקרקעי ישראל. ההיסטוריה של היווצרות השליטה הזו כרוכה בנסיבות

מלחמת העצמאות, עת חלק מבעלי הקרקעות הערביים, יחידים או מוסדות, מצאו את עצמם מחוץ ליישוביהם או מחוץ לגבולות מדינת ישראל, והיו מבחינת החוק הישראלי לנפקדים.

רכושם הקרקעי של הנפקדים הועבר לשליטת המדינה. מאגר הקרקעות שנוצר יוכל לסייע במעט, אם מינהל מקרקעי ישראל ינקוט במדיניות נדיבה של הקצאת קרקע למטרות דיור, מעבר לרמה המקובלת כיום.

באותם יישובים, כגון אם אל-פחם, בהם הוקצו שטחי קרקע של המינהל למטרות מגורים, התגברה האוכלוסייה הערבית על עכבות העבר, אשר במשך שנים מנעו ממנה לקבל זכויות בנייה או שימוש בנכסי הנפקדים מטעמים לאומיים, והסכימה לבנות את בתיה על שטחים שהוצעו בחכירה על-ידי מינהל מקרקעי ישראל. אלא שבינתיים נעשתה פעולה זו במשורה, ויש מקום להרחיבה ככל שהדבר ניתן.

מדיניות הקצאת קרקעות המדינה צריכה גם לעבור שינוי משמעותי מבחינת מתכונת הבינוי. המינהל נשען בעיקר על הדפוס של בתים משפחתיים צמודי-קרקע, אך מצוקת הדיור של האוכלוסייה הערבית מחייבת להגביר את הבנייה הרוויה (בניינים רבי-קומות), על מנת להגדיל את ההיצע, ובה בעת לבלום את ההתפשטות המפוזרת של הבינוי - תופעה המקשה על הקמת תשתיות ראויות ועל אספקת שירותים נאותים.

מחקרם של יצחק שניל ואמין פארס (בניה רוויה ביישובים הערביים בישראל", מכון פלורסהיימר למחקרי מדיניות, 1996) הראה כי בקרב האוכלוסייה הערבית ישנה נכונות

להתגורר בבתי בני מספר קומות, אל נוכח מצוקת הדיור הקיימת ביישוביה. עדכון נמרץ של תוכניות מתאר ותכניות בינוי מפורטות היו אחד האמצעים החשובים להמריץ מגמה זו.

אבל גם במתכונת של בנייה רוויה אין כדי להקל על מצוקת הדיור ברבים מן היישובים הערביים, כי אין בהם מלאי גדול של קרקעות ציבור שבעלות המדינה. חלק הארי של קרקעות הנפקדים, אשר בזמנו הועברו לרשות המדינה, נמצא היום מחוץ לתחומי השיפוט של היישובים הערביים.

אם תיקבע מדיניות, שתעודד את הרחבת תחום השיפוט של יישובים ערביים, ובמיוחד של אלה שהגיעו לעיור מואץ, יביא הדבר לכמה תוצאות רצויות. ראשית, אפשר יהיה לתת מענה לביקוש למגורים ביישובים הערביים עצמם. שנית, ניתן יהיה לתכנן את השטחים המצורפים במתכונת עירונית מודרנית של בנייה רוויה, ושל תקני תכנון ובינוי עדכניים בתחום המגורים, התשתיות והשירותים. הרחבת שטח השיפוט תאפשר גם להקים ביישובים הערביים שכונות חדשות ואף רבעים חדשים, דוגמת אלה אשר קמו בכמה ערים יהודיות. להתפתחות זו תהיה גם השלכה על גישתם של התושבים הערבים כלפי ישראל. המדינה, ש"לקחה" את הקרקעות לפני למעלה מיובל - ממי שהיו בעבר תושבי היישובים הערביים, תימצא "נותנת" מעט מקרקעות אלה גם לצורכי התושבים הנוכחיים של יישובים אלה. מעז אולי ייצא מתוק. הערביים הפכה אותם, בדיעבד, למאגר של קרקעות שניתן העובדה ששטחים אלה היו במשך עשרות

שנים מחוץ לבעלות שטח השיפוט של היישובים כיום לפתח במתכונת מודרנית, על-פי תקני תכנון ובינוי חדשים, ובכך לקדם בצעדים גדולים את היישובים הערביים בישראל.

אם אכן תגובש ותבוצע מדיניות שכזו, יושג שלושה הישגים: א. משפחות ערביות התרות אחר מקום מגורים סביר בסביבה ערבית משלהן ימצעו היצע מתאים, ויבואו על סיפוקן; ב. המדינה תיראה בעיני האוכלוסייה הערבית כמי שעושה כדי לפתח ולקדם את היישובים הערביים; ג. רק מתי מעט מבין משפחות ערביות רבות יתאמצו לקשור את גורלן ביישובים יהודיים, כשם שאין משפחות יהודיות, המתאמצות להשתקע ביישובים ערביים.

אלה היראים מהשתקעות של ערבים ביישובים היהודים הסמוכים יוכלו להירגע. יחד עם זאת החלטת בג"צ בעניין היישוב קציר תבטיח את העניין העקרוני של היכולת השוויונית של משפחה ערבית להשתקע באין מפריע ביישוב יהודי, אם היא תמצא לנכון לעשות זאת.

הכותב הוא פרופ' לגאוגרפיה חברתית באוניברסיטה העברית בירושלים, וראש מכון פלורסהיימר למחקרי מדיניות.