

עמדה:

העמדת קרקעות ציבוריות לצורכי פיתוח ביישובים הערביים
ד"ר ראסם חמאיסי

1999

קישורים רלוונטיים

המצב הקיים

1. בחינת תכניות המתאר של היישובים הערביים מראה כי חלק הקרקעות המיועדות לצורכי ציבור ולשירותים קטן מארבעה אחוזים משטח התכניות. חלק זה הוא קטן ואינו עונה על צורכי יישוב מודרני. ביישובים היהודיים מגיע חלק זה לכדי 15-20 אחוזים.
2. מצב זה נובע מן העובדה שרובם המכריע של הקרקעות ביישובים הערביים הם בבעלות פרטית. קיים קושי מוכח ביישובים הערביים להפקיע קרקעות בבעלות פרטית לצורכי ציבור. היחסים החברתיים-פוליטיים מקשים על אכיפת הפקעה. העדר משאבים כספיים מקשה על הרשות המקומית לרכוש את הקרקעות הדרושות למבני ציבור או לדרכים.

המדיניות המוצעת

- א. כדי להידרש לצורכי היישובים הערביים יש להקצות קרקעות ציבוריות למטרות פיתוח, ובעיקר למגורים, הן בתחום השיפוט הקיים והן בשטחים שעשויים להיות מצורפים בעתיד.
- ב. יש לנסות ולפתור את בעיית דמי החכירה של קרקעות ציבוריות ביישובים הערביים. על פי הנוהג הקיים, חישוב עלות החכירה מבוסס על מלוא זכויות הבנייה המוקנות בקרקע. אולם, בשל הנוהג הקיים ביישובים הערביים שלא לבנות דירות מגורים עבור מי שאינו בן משפחה, אין ממשים בבת אחת את מלוא הזכויות וממתינים עד שיעלה הצורך בדירה נוספת למשק בית חדש במשפחה. אי לכך נוצר לעתים מצב שבו דמי החכירה הם גבוהים ביחס למידת הניצול של הקרקע. מוצע על כן להנהיג את ההסדר הבא:
 1. דמי החכירה יקבעו לפי מידת ניצול זכויות הבנייה אך לא פחות מ-50%.
 2. עם בנייה נוספת של דירות על המגרש שבחכירה יוגדלו דמי החכירה בהתאם למידת הניצול של זכויות הבנייה.
 3. הסדר זה יתקיים לפרק זמן קצוב – מוצע 10 שנים. לאחר מכן ייגבה מלוא דמי החכירה בהתאם לזכויות הבנייה המוקנות הקרקע.
- ג. יש לעודד חכירת קרקע ציבורית לבנייה על ידי הקדמת פיתוח תשתיות ומתקני שירותים. ביישובים הערביים אין נוהגים להיכנס להסדרי חכירה לפני שישנם סימנים מובהקים של פיתוח תשתיות ושירותים בשל הניסיון שנרכש במהלך השנים. במקרים רבים לא הושלם פיתוח התשתיות והשירותים גם לאחר שהושלמה הבנייה של מגורים או מפעלים.

קישורים רלוונטיים

עמירם גונן וראסם חמאיסי • לקראת מדיניות של מוקדי עיור לאוכלוסייה הערבית בישראל • 1993

ראסם חמאיסי • עמדה: לקראת פיתוח יזום במרחב נצרת • 1999

ראסם חמאיסי • עמדה: מימון בינים למימוש הפיתוח המתוכנן ביישובים ערביים • 1999

ראסם חמאיסי • עמדה: הצורך בהרחבת תחום השיפוט של היישובים הערביים • 1999