

**האם צעירים
ערבים יעזבו
את בית
החמולה
שלומית צור,
"מגורים", עמ' 6**

סוף החמולה

סקר המתפרסם לראשונה ב"גלובס" מסמן כיוון: צעירים ערבים מעדיפים לנטוש את הדיור המסורתי בבתי

משפחה שעולים קומה עם כל זוג שמתחתן, לטובת פרטיות בדירה משלהם. פער המחיר בין שתי האפשרויות עוצר המגמה ויש גם מחסומים תרבותיים ● כך או כך מגיעים כבר איתותים על מצוקת דיור, כמו במגזר היהודי / שלומית צור

במגזר היהודי. זוג צעיר שרוצה להתגורר בשטח 130 מ"ר ישלם על הוספת השטח הזה לבית קיים רק 365 אלף שקל, כי אין עלות קרקע. לעומת זאת, הסכומים הנדרשים לבניית דירת 130 מ"ר בבנייה רוויה חדשה הכוללת את מרכיב עלות הקרקע, הם כבר אחרים ויכולים להגיע ל-700 עד 800 אלף שקל.

דגני טוען שהבחירה להמשיך לגור ברפואי הדיור הקיימים בהרחבות הבתים היא אמנם זולה, אך במחיר של צפיפות וחוסר פרטיות שספק אם משפחות צעירות בני המגזר הערבי מוכנות להמשיך לשלם. "זו אחת הסוגיות הכלכליות הבעייתיות שעמן יאלצו במגזר הערבי להתמודד בתקופה שבה הדיור הצעיר הולך ומגבש דפוס צריכה מודרניים, בדמות שיתופי פעולה עסקיים עם המגזר היהודי, וצריכת מותגים בינלאומיים".

סנוניות ראשונות
במקומות מסוימים בישראל, ניתן להבחין בסנוניות ראשונות של שינוי בהרגלי הדיור: בתחילת

שאינן עלות קרקע. מהסקר עולה שבבית אב מתגוררים בממוצע שלושה משקי בית, שבכל אחד 4.5 נפשות בממוצע, כך שבכל בית יכולות להתגורר 15 נפשות ויותר. הדבר הזה מביא לצפיפות גדולה מאוד. הנשאלים בסקר אומרים ברובם, וכאן הבשורה, כי יש בהם רצון להיפרד מבית ההורים בגלל הצורך בפרטיות. כלומר, עדיין להישאר קרובים, אך לא באותו בית, וזאת על ידי בנייה רוויה כמו במגזר היהודי.

דגני מציין כי לצד הרצון לשנות את הרגלי הדיור במגזר הערבי, ניצב ההיבט הכלכלי כגורם בעייתי לקידום הרצון של הדיור הצעיר. לדבריו, עלות הבנייה במגזר הערבי עומדת על 2,800 שקל למ"ר לעומת 5,000 שקל למ"ר שאנו מכירים

"ממצאי הסקר העלו כי בית האב בונה קומה או מרחיב קומה קיימת בבית עצמו בשטח ממוצע של 130 מ"ר שיוכל להכיל משפחה נוספת בעלות ממוצעת של 365 אלף שקל המורכבת מעלות בנייה בלבד, מאחר

כמה עולה לבנות דירת 130 מ"ר על בית ההורים?
באלפי ש"ח

עד 200	8.0%
200-400	16.6%
400-600	23.4%
600-900	11.7%
מעל 900	11%
לא יודע / מסרב	29.8%

שהמציאות הכלכלית והחברתית בקרב הערבים אזרחי ישראל, עוד רחוקים מלהיות מוכנים לה, כפי שטוען מיעארי (ראה מסגרת)? בסוף החודש יקיים מרכז הבנייה הישראלי כנס בשפרעם בנושא הנדל"ן במגזר הערבי. הסקר, שיוצג בכנס ונערך לקראתו, נערך בקרב 400 משקי בית במגזר הערבי בכל רחבי הארץ. "בכל שנה מתחתנים 15,750 בני זוג ערביים, ואלה, באופן מסורתי, מצטרפים לבית המתרחב של אבי החתן", מסביר פרופ' אבי דגני, נשיא מכון גיאוקרטוגרפיה. מארגני הכנס סבורים כי בקרב הדיור הצעיר גוברת התנועה למעבר לבנייה רוויה, בשונה מצמודי הקרקע המסורתיים שבהם התגוררו כמה משקי בית יחד.

זוג ערבי צעיר יעדיף לסבול את ההורים שלו, מאשר את השכן שהוא לא מכיר. גם היום כשיש חתונה במגזר הערבי, עדיין סוגרים כביש ורוקדים עד 12 בלילה, בלי לחשוב שזה אולי מפריע לשכן", כך אומר סאמי מיעארי, מרצה לכלכלה באוניברסיטת תל אביב, חוקר **במכון הישראלי לדמוקרטיה** ותושב העיר סחנין שבה החלה באחרונה תנופת בנייה בסגנון "מודרני" - בתי קומות מחולקים לדירות זהות, מה שמכונה אצלנו "בנייה רוויה". האמנם הדיור במגזר הערבי עומד לקראת מבחן ותמורות, כפי שעולה מסקר שערך **מכון** המחקר גיאוקרטוגרפיה ותוצאותיו מתפרסמות לראשונה כאן, או שמדובר עדיין בחזון רחוק



שפרעם. כאוס תכנוני בבנייה מסורתית (צילום: אסף חרדכי)

26.72x32.39	2/2	7	עמוד	נדל"ן	גלובס	26/08/2013	38505443-2
מכון ישראלי לדמוקרטיה - 81590							

רמלה: מכשירים את הכאוס

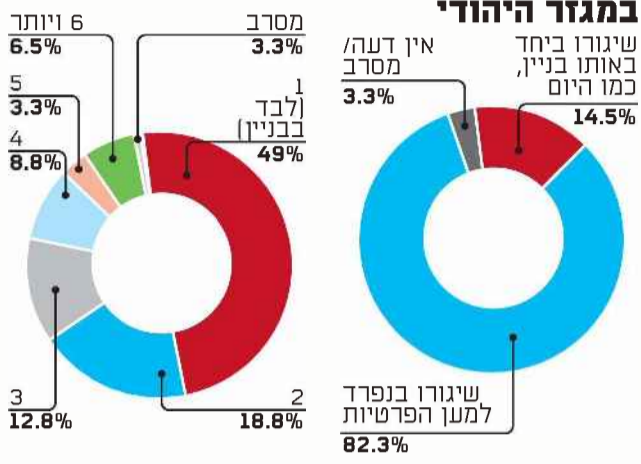
ידי משרד השיכון. במשך השנים התבצעה על ידי המחזיקים בנייה של בתים נוספים ללא היתרי בנייה וכן בנייה בלתי חוקית ותפיסה של שטחים נוספים. במשך כל אותן שנים המשיכו המשפחות להתגורר בכתיהם ללא הסדר חוקי, וללא תשתיות ראיות. כ-70 מהמשפחות המתגוררות בשכונה הגישו עתירה לבג"ץ בשנת 2007 בדרישה לפעול להסדרת זכויותיהן. לאחרונה אישרה מועצת מקרקעי ישראל את מתווה הסדרת הזכויות. על פי ההסדר, רשות מקרקעי ישראל תגבה תשלום מופחת בגין הקרקע, וכן כל מחזיק ידרש לשלם תשלום יחסי בגין עבודות הפיתוח. זהות המחזיקים הזכאים להירשם כבעלי זכויות בטאבו תיקבע על ידי ועדה של רשות מקרקעי ישראל. בד בבד, עיריית רמלה ביצעה עבודות פיתוח בשכונה הכוללות התקנת תשתיות ביוב וכבישים, ורשות מקרקעי ישראל השתתפה במימון בשיעור של 4.6 מיליון שקל. בנוסף הודיעה המדינה כי תשווק קרקע למאות יחידות דיור חדשות ברמלה המיועדות לאוכלוסייה הערבית. שכונת ג'ואריש עצמה תורחב במשולש השטח שבין שכונת ג'ואריש, שכונת נווה דקלים וכביש 431. התוכנית, שאת תכנונה מממנת רשות מקרקעי ישראל, תוסיף כ-200 יחידות דיור ושטחי ציבור, ונמצאת לקראת מתן תוקף. בנוסף, תורחב שכונה נוספת של האוכלוסייה הערבית בעיר - שכונת גן חק"ל ב', בשטח שבין השכונה לכיוון כביש 40. התכנית תוסיף 82 יחידות דיור ושטחי ציבור, ואושרה להפקדה בוועדה המחוזית. כלומר, בסך הכל יהיו שיווק והסדרה של כ-700 יחידות דיור ברמלה לטובת המגזר הערבי. ●

מצוקת הדיור במגזר הערבי אינה מיוחדת לכפרים. בערים שהיו ערביות במקורן ונהפכו למעורבות אחרי 1948 - לוד, רמלה ויפו שסופחה לתל אביב, המצוקה דומה. גידול אוכלוסייה, התייקרות אדמות והעובדה שלאוכלוסייה הערבית בערים אלה, יש פחות אופציות הגירה בהשוואה ליהודים שגרים בהן. כתוצאה מכך נדחפות השכונות הערביות בערים אלה לכאוס תכנוני.

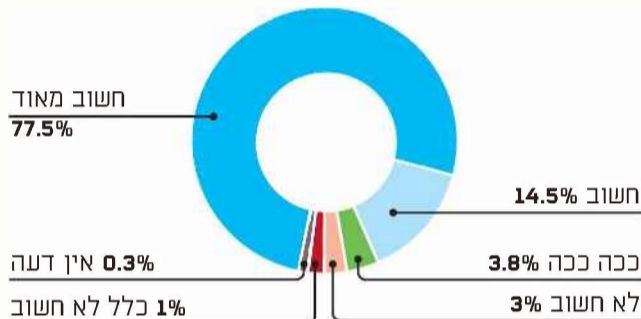
על פי ההסדר, רשות מקרקעי ישראל תגבה תשלום מופחת בגין הקרקע בג'ואריש, וכל מחזיק ידרש לשלם תשלום יחסי בגין עבודות הפיתוח

הדרך של המדינה להתמודד עם המצב נעה בין אכיפה להכשרה. באפריל אישרה מועצת מקרקעי ישראל לאחר 60 שנה, את הסדרת זכויותיהם של 400 יחידות דיור בשכונת ג'ואריש ברמלה. זאת, במסגרת החלטת מועצה היסטורית שהובילו שר השיכון ויו"ר מועצת מקרקעי ישראל אורי אריאל, מנהל רשות מקרקעי ישראל בנצי ליברמן וראש עיריית רמלה יואל לביא. בג'ואריש מתגוררות משפחות מהמגזר הערבי אשר הגיעו למקום לאחר שפוננו מכפר קטרה ליד גדרה במלחמת העצמאות. המשפחות שוכנו בכתיים צמודי קרקע על

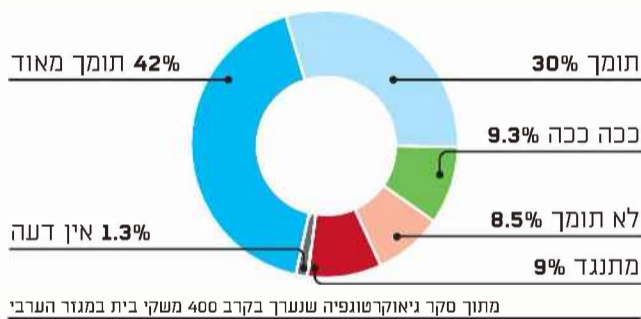
מה עדיף - מגורים כמו היום במשפחה מורחבת או כמו במגזר היהודי



כמה חשוב בעיניך, שביישוב שלך ייערך תכנון וחידוש עירוני?



האם אתה תומך ברעיון שזוגות צעירים יעברו לגור בבנייה רוויה?



שמכר את הדירות לתושבים. בשכונת הוואדי קיימות קרקעות ל-800 יחידות דיור נוספות המיועדות לשיווק על ידי המדינה, בנוסף לקרקע פרטית בשכונה המיועדת להקמת מאות יחידות דיור שגם בליגן מסייע משרד השיכון בסבסוד הפיתוח. בסך הכל תכלול שכונת הוואדי 1,900 דירות בבניינים בני 3-8 קומות. המשרד השקיע בפיתוח השכונה החדשה מיליוני שקלים על מנת שתכלול מבני ציבור וחינוך, מגרשי משחקים, טיילת, ושטחים ירוקים פתוחים. כמות התושבים, שעומדת כיום על 26 אלף, תגדל משמעותית. משרד השיכון כינה את תוכניתו כלפי המגזר הערבי "מהפכת דיור", בשאיפה להפוך את יישובי המגזר ליישובים מודרניים עם תשתיות מתקדמות, שטחי מסחר גדולים ומערכות ציבוריות מפותחות. "חשיבותה של הבנייה הרוויה גם במגזר הערבי משמעותית ביותר, וכמוכן ירוקה יותר ומנצלת טוב יותר את המשאב שבמחסור - הקרקע". ●

"בסחנין שבה הכנסה ממוצעת של גבר נעה סביב 4,200 שקל לחודש, אין מי שיכול לקנות דירת 4 חדרים ב-800 אלף שקל"

בסחנין, כך שמחירי הקרקעות כולל עלויות הפיתוח נסגרו במחיר של 40 עד 50 אלף שקל בלבד ליחידת דיור, מה שיאפשר ליוזמים שזכו בקרקעות - חברת שאדה פאווי וחברת יעקב שי הנדסה, למכור דירות זולות בשכונה המתוכננת, אם יחפצו בכך. סחנין נחשבת אמנם לעיר גדולה, אך בנויה בצורה כפרית, אקראית ולא מאורגנת. מאז שהוקמה ועד לשיווק שכונת הוואדי, לא היה בה אף פרויקט בנייה שנבנה על ידי קבלן

החדש דיווח משרד השיכון על הצלחה במכרזים לבנייה רוויה בסחנין. 74 דירות בבנייה רוויה בשכונת הוואדי בסחנין שווקו בהצלחה, ועד כה שיווקו משרד השיכון והמינהל קרקעות ל-209 דירות בבנייה רוויה במכרזים בעיר ו-50 מגרשים צמודי קרקע ל"בנה ביתך". יחד עם זאת, במשרד השיכון מודים כי היכולת לשווק מכרזים לדירות בבנייה רוויה במגזר הערבי הוא בעייתי, ועל כן דרש מסע הסברה במגזר, על מנת להטמיע את היתרונות בהקמת שכונה מודרנית. "באופן מסורתי, האוכלוסייה הערבית בישראל נמנעת מלהתגורר בבנייה רוויה, ומרבית המכרזים של קרקעות לבנייה רוויה נכשלו בעבר", מציינים במשרד השיכון. "עם זאת, מדובר בעיר השנייה הערבית בישראל (לצד נצרת) שהמשרד הצליח לשווק בה בנייה רוויה ובנייה צמודת קרקע עם כמה דירות המיועדות לקבוצות". על מנת לשפר את סיכויי ההצלחה של המכרז, סבסד משרד השיכון את הפיתוח

"הקבלנים לא יצליחו למכור דירות"



מיכאל ארי. "המגזר לא בשל"..... מאשר סחנין, והיא יותר מפותחת מסחרית וכלכלית, חצי דונם אדמה עולה 350 עד 400 אלף שקל, בעוד שבסחנין חצי דונם אדמה עולה היום 800 אלף שקל. זה אבסורד וזה משום שהקרקעות בסחנין תקועות ולא זמינות לבנייה. כתוצאה מזה אין תרבות של דיור בסחנין, בונים תוספות על תוספות בנייה, ללא חניות, ורק שהרווה הקרקעות יפתור את מצוקת הדיור". ●

"הקבלנים שזכו במכרזים בסחנין לא יצליחו לשווק דירות באופי כזה, כי המגזר הערבי אינו בשל עדיין לגור במקום שהשכן הוא לא מאותה משפחה", סבור ד"ר סאמי מיעארי. הוא אינו מאמין שהשינוי בהרגלי החיים והדיור קרוב, גם כי המציאות הכלכלית אינה עוזרת: "בסחנין, שבה הכנסה ממוצעת של גבר נעה סביב 4,200 שקל לחודש, אין מי שיכול לקנות דירת 4 חדרים ב-800 אלף שקל, השווה במחירה לדירת 4 חדרים בעכו ליד הים. ייקח עשרות שנים עד שהדברים ישתנו". לטענת מיעארי, בנייה רוויה לא תפתור את מצוקת הדיור בסחנין, שם אין לדבריו מ"ר אחד פנוי לבנייה. "הבעיה של סחנין היא שקרקעות פרטיות למאות יחידות אינן משוחררות כי הן שייכות מבחינה מוניציפלית למועצה האזורית משגב. בשפרעם, למשל, שנמצאת קרוב יותר למרכז הארץ