



סיקו סיקוי Sikku

העמותה לסיודום שוויון אזרחי الجمعية لدعم المساواة المدنية
The Association for the Advancement of Civic Equality

تموز 2015

موقف جمعية سيكوي من توصيات طاقم 120 يوماً لمواجهة الضائقة السكنية في البلدات العربية

إنّ لتقرير "طاقم 120 يوماً" الذي يفصّل خصائص أزمة السكن داخل المجتمع العربي ويقدم التوصيات لحلّها، أهمية جماهيرية كبيرة نظراً لتفاقم الضائقة السكنية التي يعاني منها المجتمع العربي، عاماً بعد عام. إنها المرّة الأولى التي تقوم فيها لجنة حكومية بصياغة توصيات مفصّلة ومحدّدة، واسعة النطاق وعينية تختص بحلّ أزمة المسكن لدى المجتمع العربي، مقدّرين أن الحكومة ستباشر الآن في تطبيقها.

إننا نسعى من خلال هذه الورقة، إلى تناول بعض هذه التوصيات وما تنطوي عليه من أبعاد.

الكثير من التوصيات إيجابي، فنذكر منها تلك المتعلقة بإنشاء لجنة حدود دائمة للبلدات العربية، أو تمويل إقامة مرافق عامة، زيادة تسويق أراضي الدولة لمحرومي المسكن، إجراء مشروع تجريبي للسكن بالإيجار طويل الأجل وكذلك رصد مجموعات تخطيطية سكنية جديدة. إلاّ أنه، هناك بعض التوصيات والأهداف التي تحتاج إلى توسيعها وتحويلها إلى أشمل، وأخرى قد يؤدي تبنيتها إلى إحباط إمكانية إيجاد الحلول السكنية في البلدات العربية. منها على سبيل المثال، فكرة العمل لإقامة أحياء سكنية على أراضي الدولة بشرط تقديم المبادرة لبناء المساكن على أرض خاصة.

مجال التخطيط

في مجال التخطيط، قدم الطاقم عدداً من التوصيات الإيجابية التي من شأن تطبيقها أن يؤدي تدريجياً للنهوض بعملية التخطيط داخل البلدات العربية ومن ثمّ تقليص الفجوات التخطيطية. لقد رأى الطاقم أن العملية التخطيطية في البلدات العربية تخلق نوعاً من التعلّق لدى السلطة المحلية باللجان المنطقية ولا يمنح السلطات المحلية الإستقلالية لتطوير المشاريع ضمن نطاقها، فأوصى بتعزيز وتمكين إستقلالية لجان التخطيط المحلية وفصل سلطات محلية من اللجان المنطقية قدر الإمكان، مع المساعدة بميزانيات القوى البشرية وميزانيات تقوية أقسام الهندسة لدى السلطات المحلية التي لم يتمّ فصلها بعد، وذلك بغية تجهيزها للفصل مستقبلاً. إضافة لذلك،

شارع همشوررت راحيل 17, بيت هكيرم, القدس 96348, تل: 02-6541225, ف: 02-6541108, حيفا 31996,

جادة بن غوريون 57 ص.ب. 99650, تل: 04-8523188

רחוב המשוררת רחל 17, בית הכרם, ירושלים 96348, טל. 02-6541225, פקס. 02-6541108, חיפה 31996, שד' בן גוריון 57,
ת.ד. 99650, טל: 04-8523188, פקס. 04-8523065

17 Hameshoreret Rachel St., Beit Hakerem, Jerusalem 96348, Tel. 02-6541225, Fax. 02-6541108, Haifa
31996, 57 Ben-Gorion Av. P.O.B. 99650, Tel. 04-8523188, Fax. 04-8523065



סיכוי סיקוי Sikku

העמותה לסיכוי שוויון אזרחי الجمعية لدعم المساواة المدنية
The Association for the Advancement of Civic Equality

أُقتَرِح أن يعيّن وزير الداخلية لجنة حدود دائمة للبلدات العربية مهمتها معاينة مدى الحاجة لتعديل الحدود والتخطيط المكاني في البلدات العربية بما يتيح تطوير المجمعات السكنية¹.

كذلك أوصى الفريق برصد مناطق جديدة تصلح للسكن ولأماكن العمل مع التشديد على أراضي الدولة وتخصيص الميزانيات للخرائط المفصلة التي بموجبها يمكن إصدار تصاريح البناء، وأيضاً على إنشاء قاعدة بيانات ومعلومات تحوي إستشاريين – تقيمها مديرية التخطيط وتمولها بحيث تشمل إستشاريين مهنيين في مجمل المجالات المتصلة بالنهوض بخطط البناء لدى السلطات المحلية العربية، تتيح لها إختيار المستشارين من القوائم المعروضة والإستعانة بهم بغية تطوير خطة البناء، وذلك بالتعاون مع وزارة البناء وسلطة التطوير الإقتصادي.

التوصيات السابقة هي توصيات إيجابية ويجب الضغط من أجل تنفيذها، حيث بالإمكان ان تؤدي الى النهوض وتحسين التخطيط في البلدات العربية بعد تطبيقها، خاصة إذا تم تعزيز المستوى المهني لدى السلطات المحلية العربية.

توصية أخرى والتي تحتاج للتحسين كي تؤدي لنتائج مؤثرة من حيث إنشاء المساكن على أراضي الدولة، هي التوصية المتعلقة بزيادة مساحات التطوير من خلال التعديلات العينية في تاما 35². هذه الخطوة بمجملها إيجابية، إلا أنه وبغية خلق الإحتياطي الكبير واللازم من الأرض للأغراض السكنية، لا بدّ من تعديلات أكبر للحدود. لقد أوصى الفريق بتجاوز نسبته 2%، علماً أن وزارة البناء أوصت بتجاوز نسبته 8%، وهي نسبة أكثر واقعية من تلك التي تمّ إقرارها بنهاية المطاف. لذا، يجب إقرار حد أقصى يتيح تجاوزاً يتناسب واحتياجات كل بلدة وبلدة.

مجال تسويق الأراضي

بمسألة تسويق الأراضي في البلدات العربية، إقتَرِح الطاقم عدداً من التوصيات الإيجابية والتي بحال طُبِّقت ستؤدي لنجاح أكبر من حيث تسويق أراضي الدولة في هذه البلدات: فأوصى بالتخصيص المسبق للتمويل ("تمويل مسبق") يُحوّل للبناء عالي الكثافة على أراضي الدولة وبحجم كبير - بحيث يتمّ تطوير البنى التحتية قبل تسويق المساكن مع رؤية صورة المشروع ميدانياً. إضافة لذلك، أقتَرِح الطاقم تمويل المرافق والمباني العامة وإعداد مخطط توجيهي للصرف الصحي. إنّ لتطوير البنى التحتية والمرافق العامة بجودة عالية

¹ البنود 63-65 بتقرير فريق 120 يوماً، حزيران 2015.

² البند 67 بتقرير فريق 120 يوماً، حزيران 2015.

شارع همشوررت راحيل 17, بيت هكيرم, القدس 96348, تل: 02-6541225, ف: 02-6541108 حيفا 31996.

جادة بن غوريون 57 ص.ب. 99650, تل: 04-8523188

רחוב המשוררת רחל 17, בית הכרם, ירושלים 96348, טל. 02-6541225, פקס. 02-6541108, חיפה 31996, שד' בן גוריון 57, ת.ד. 99650, טל: 04-8523188, פקס. 04-8523065

17 Hameshoreret Rachel St., Beit Hakerem, Jerusalem 96348, Tel. 02-6541225, Fax. 02-6541108, Haifa 31996, 57 Ben-Gorion Av. P.O.B. 99650, Tel. 04-8523188, Fax. 04-8523065



סיכוי סיקוי Sikku

העמותה לסיכוי שוויון אזרחי الجمعية لدعم المساواة المدنية
The Association for the Advancement of Civic Equality

في البدات العربية أثراً بعيد المدى على صورة كلّ بلدة وجودة الحياة فيها. إضافة لكون الأمر يرفع من قدرة المشروع على جذب السكّان وكسب ثقتهم.

توصية إيجابية أخرى تتعلق بملاءمة مستندات المناقصة، ترجمتها بشكل كامل ونشر تكاليف التطوير. لكن هناك حاجة أيضاً لذكر مواصفات وتفاصيل بنود التطوير- أي أن تتضمن كراسة المناقصة تفصيلاً لما يشمل التطوير الذي سيتكّف به السكّان (إنارة، أرصفة، شوارع وما شابه).

مع ذلك، نحن نتحفظ من التوصية بمواصلة دعم التطوير بناءً على القواعد المتبعة وفق القرارات الحكومية السابقة، والتي قد تؤدي لعدم إستغلال التفضيل كما حصل حتى الآن. في السابق، أدت القرارات المتعلقة بدعم التطوير (القرارات 1539 و 4432) لنسبة إستفادة صغيرة جداً³ نتيجة معيقات بنيوية داخل هذه القرارات كنسب الدعم وتركيبية الملكيات وكذلك إجراءات التنفيذ المطلوبة من السلطات المحلية ومن المواطنين. لذا نرى وجوب وضع آلية جديدة لدعم التطوير.

إن الإقتراح بتعزيز طريقة التسويق بواسطة التسجيل والقرعة بين أهل البلدة إيجابي، لكننا نشدّد على ضرورة الإيقاف الفوري للتسويق بطريقة "المزايدة" التي تؤدي لرفع أسعار المساكن في البلدات العربية وتلقى معارضة عدد كبير من رؤساء سلطاتها المحلية الراضين للتسويق بهذه الطريقة.

كما أنه وبغية جعل التوصية بإضافة درجة أخرى لتفضيل السكان المحليين في البلدات العربية غير المشمولة ضمن بلدات الأولوية الوطنية والتي يبلغ تعداد سكّانها بين 20,000 إلى 30,000 نسمة⁴، ذات معنى وقيمة حقيقية، يجب تحديد نسبة عالية من الفائزين بالمناقصة من السكان المحليين.

تنظيم البناء غير المرخص

يجب الوقف الفوري لهدم المباني لحين إجراء مسح القائم منها (بواسطة التصوير من الجو)، وخلال ذلك، إتاحة المجال لفترة استعداد وتنظيم تقوم خلالها الدولة بتوفير الحلول السكنية على أن لا يُسمح بعدها بالبناء غير المرخص. وهذا يتم بالتعاون الكامل مع السلطات المحلية وإطلاع الجمهور بمجريات الأمور. أمّا بخصوص المباني المشيّدة فنقتراح إضفاء الصفة القانونية على ما أقيم منها بنطاق مناطق البناء.

³ للتوسع حول معيقات القرار 4432، يمكن القراءة [هنا](#)

شارع همشوررت راحيل 17, بيت هكيرم, القدس 96348, تل: 02-6541225, ف: 02-6541108 حيفا 31996,

جادة بن غوريون 57 ص.ب. 99650, تل: 04-8523188

רחוב המשוררת רחל 17, בית הכרם, ירושלים 96348, טל. 02-6541225, פקס. 02-6541108, חיפה 31996, שד' בן גוריון 57,

ת.ד. 99650, טל: 04-8523188, פקס. 04-8523065

17 Hameshoreret Rachel St., Beit Hakerem, Jerusalem 96348, Tel. 02-6541225, Fax. 02-6541108, Haifa

31996, 57 Ben-Gorion Av. P.O.B. 99650, Tel. 04-8523188, Fax. 04-8523065



סיכוי סיקוי Sikku

העמותה לסיכויים שוויון אזרחי الجمعية لدعم المساواة المدنية
The Association for the Advancement of Civic Equality

البرنامج لتنفيذ توصيات الطاقم

إننا نتحفظ من توصية الفريق باشتراط مخططات إنشاء الأحياء السكنية على أراضي الدولة، بالتقدم في إنشاء المباني على أرض خاصة، وأيضاً بتقدّم العمل على تقليص ظاهرة البناء غير القانوني⁵. من المتوقع أن يؤدي هذا الإقتراح لتعطيل المخططات السكنية والمساسس بالأهداف التي وضعها طاقم 120 يوماً لحلّ الضائقة السكنية. فكلّما جرى التقدم بالتخطيط على أراضي الدولة وتيقّن الجمهور من توقّر العدد الكافي من الشقق المتاحة أمامه، تقلّصت معه ظاهرة البناء غير المرخص وبات أصحاب الأراضي الخاصة أكثر إستعداداً للبناء على أراضيهم.

أهداف الطاقم

على ضوء الفجوة الحاصلة منذ سنوات طويلة، لا بدّ من إضافة كبيرة جداً في عدد الشقق المتوفرة، وهو الأمر الذي يتطلب توسيع الأهداف التسويقية⁶ بشكل تدريجي. يجب وضع الأهداف وفق الأولوية والبلدات مع الانتباه لخصائص كلّ بلدة وسكانها، والاختذ بعين الاعتبار قدرة تحمّل البنى التحتية والمرافق العامة القائمة وحجم الزيادة المطلوبة لكلّ بلدة.

إنّ تبني قرارات الطاقم المتعلقة بالنهوض بمسألة التخطيط وكذلك التسويق وتطوير البنى التحتية في البلدات العربية، مع تخصيص الميزانيات المطلوبة وإيجاد الآليات لتحقيقها، يُعتبر بداية الإستجابة لحلّ الضائقة السكنية داخل المجتمع العربي. هذا الوضع بحاجة لعمل متكامل ولتظافر جهود الوزارات ذات الشأن والمسؤولية، سوية مع السلطات المحلية العربية وسكانها، إلى جانب أعضاء الكنيست ومنظمات العمل المدني الفاعلة بالمجال، والحرص على تمثيل المجتمع العربي بما يليق في مراحل التطبيق والتنفيذ.

⁴ البند 82 بتقرير فريق 120 يوماً، حزيران 2015.

⁵ البند 97 بتقرير فريق 120 يوماً، حزيران 2015.

⁶ البند 101 بتقرير فريق 120 يوماً، حزيران 2015.

شارع همشوررت راحيل 17, بيت هكيرم, القدس 96348, تل: 02-6541225, ف: 02-6541108-02 حيفا 31996.

جادة بن غوريون 57 ص.ب. 99650, تل: 04-8523188

רחוב המשוררת רחל 17, בית הכרם, ירושלים 96348, טל. 02-6541225, פקס. 02-6541108, חיפה 31996, שד' בן גוריון 57,

ת.ד. 99650, טל: 04-8523188, פקס. 04-8523065

17 Hameshoreret Rachel St., Beit Hakerem, Jerusalem 96348, Tel. 02-6541225, Fax. 02-6541108, Haifa

31996, 57 Ben-Gorion Av. P.O.B. 99650, Tel. 04-8523188, Fax. 04-8523065