

قسم السياسات المتساوية

מחלקת מדיניות שוויונית



ورقة موقف
قسم السياسات المتساوية - مشروع
المسكن في البلدات العربية

عوائق وتوصيات لحلّ أزمة
المسكن في البلدات العربيّة



סיכוי סיקوي Sikkuy

העמותה לקידום שוויון אזרחי/ע"ר الجمعية لدعم المساواة المدنية | جم
The Association for the Advancement of Civic Equality | R.A.

كتابة: وجدي خلايلة ونوغا شاني
تحرير: فادي شببطة, عوفر دجان وموران أفيث

ورقة موقف
قسم السياسات المتساوية - مشروع المسكن
في البلدات العربية

عوائق وتوصيات لحلّ أزمة المسكن في البلدات العربيّة

كتابة: وجدي خلايلة ونوغا شاني
تحرير: فادي شببطة، عوفر دجان وموران أقيف



This policy paper was made possible in part by funds granted by the Charles H. Revson Foundation. The statements made and views expressed, however, are solely the responsibility of the author., The Diane P. & Guilford Glazer Fund of the Jewish Community Foundation of Los Angeles.

مكتب القدس

شارع همشوريرت رحيل 17،
القدس 96348
هاتف: 02-6541225
فاكس: 02-6541108
jerusalem@sikkuy.org.il

مكتب حيفا

جادة أللني 77، حيفا، 3566434
هاتف: 04-8523065
فاكس: 04-8523065
haifa@sikkuy.org.il



sikkuy.org.il 

facebook.com/sikkuy 

twitter.com/Sikkuy 

عوائق وتوصيات لحلّ أزمة المسكن في البلدات العربيّة



סיכוי סיקوي Sikkuy

העמותה לקידום שוויון אזרחיין ע"י الجمعية لدعم المساواة المدنيّة
The Association for the Advancement of Civic Equality | R.A.

5	الفصل الأوّل: التخطيط
5	1.1 تخطيط تفصيليّ وتسوية البناء القائم
7	1.2 توصيات لتحسين عمل لجنة التخطيط لمناطق سكنية ذات أفضليّة في البلدات العربيّة
9	1.3 خطة استراتيجيّة للإسكان
11	1.4 تخصيص مساحات لتلبية احتياجات الجمهور
12	1.5 لجان فرعيّة للجان اللوائيّة
12	1.6 تحديث مخطّط التخطيط الوطنيّ/35 (ממ"א/35):
14	1.7 إنشاء لجان حدود دائمة للسلطات العربيّة
14	1.8 تسجيل وتسوية الأراضي وضريبة الأملاك
16	1.9 التجدّد الحضريّ وتطوير النسيج القديم
18	الفصل الثاني: تسويق الأراضي التي بملكيّة الدولة
18	2.1 توزيع التسويق في البلدات العربيّة وزيادة مخزون الأراضي التي بملكيّة الدولة في البلدات
18	2.2 ملاءمة مستندات المناقصات
19	2.3 وضوح التطوير وشفافيّة مرّكبات المناقصة
19	2.4 مشاركة السلطة المحليّة في عمليّة التسويق
20	2.5 تمويل تطوير الأراضي المختلطة
20	2.6 تمويل تطوير الأراضي التي بملكيّة السلطات المحليّة
20	2.7 تطوير طريقة تسويق خاصّة بالبلدات العربيّة
21	2.8 مناقصات السعر للسكان
24	الفصل الثالث: تعزيز القدرة المهنيّة لأقسام الهندسة في السلطات المحليّة وتأهيل مخطّطين
24	3.1 تأهيل مخطّطين لتنفيذ توحيد وتقسيم، وتمويل مستشارين لإشراك الجمهور
25	3.2 تعزيز أقسام الهندسة
25	3.3 تعزيز اللجان المحليّة
26	3.4 شركات إدارة
27	الفصل الرابع: تطوير الأراضي
27	4.1 تطوير الأراضي التي بملكيّة خاصّة
28	4.2 تطوير مناطق تشغيل
29	فصل 5 - تمويل
30	تلخيص

في تاريخ 5.8.2015، تبنت الحكومة توصيات طاقم الـ120 يومًا الذي تناول مركّبات أزمة المسكن في البلدات العريية، والذي قدّم عدّة خطوات للتعامل مع هذه الأزمة¹ رأى الطاقم أنّ تنفيذ توصيات التقرير قد يُحدث تقدّمًا كبيرًا في حلّ أزمة المسكن. ولكنّه أقرّ أنّه يجب عدم التعامل مع هذه الخطوات كحلّ مطلق للأزمة، وإنما يدور الحديث عن خطوات تحدّد اتجاه الحلّ في إطار سيرورة طويلة ومركّبة² على أثر تبني توصيات التقرير، تمّ تضمين الكثير من التوصيات المذكورة في فصل المسكن من القرار الحكومي رقم 922 الذي تمّ اتّخاذه في كانون الأوّل 2015، بينما تمّ تقديم توصيات أخرى ضمن سيرورات سياساتية موازية.

مؤخرًا، تمّ تشكيل طاقم عابر للوزارات برئاسة وزارة القضاء، يهدف إلى فحص تطبيق توصيات طاقم الـ120 يومًا، وإلى بلورة توصيات إضافية لإزالة العوائق الكثيرة في مجال التخطيط والمسكن في البلدات العريية. تقدّم هذه الوثيقة موقف جمعية سيكوي بشأن تطبيق توصيات طاقم الـ120 يومًا والقرار الحكومي رقم 922، والتي تعتبر مهمّة لحلّ قضية المسكن في المجتمع العريي، التي إمّا لم تُنفذ حتى الآن، أو أنّ تنفيذها لم يأت بالنتيجة المنشودة. بالإضافة إلى ذلك، نستعرض خطوات إضافية نوصي بتبنيها بهدف التقدّم نحو حلّ أزمة المسكن في البلدات العريية.

1. القرار الحكومي رقم 346 من تاريخ 05.08.2015.
https://www.gov.il/he/departments/policies/2015_des346
2. تقرير طاقم الـ120 يومًا، بند 11.

الفصل الأول: التخطيط

1.1 تخطيط تفصيلي وتسوية البناء القائم

رأى طاقم الـ 120 يومًا أنّه يجب التطرّق أيضًا للبناء غير المنظم من أجل حلّ أزمة المسكن في البلدات العربيّة. أوصى الطاقم بتسوية المصادقة على البناء القائم من خلال سيرورات التخطيط والتسجيل المعروفة والرسميّة. وذلك في الأماكن المتاحة من ناحية تخطيطيّة.

أوصى طاقم الـ 120 يومًا بإجراءات للمصادقة على البناء القائم من خلال إتاحة أدوات لحلّ المشكلة ولدفع تخطيط يسعى لتسوية البناء القائم بسرعة وبنجاعة. يظهر من مراجعتنا أنّ هذه التوصيات لم تُنفذ. وأنّ المؤسّسات التخطيطيّة لا تسعى إلى تسوية البناء بسرعة وبنجاعة.

فيما يلي توصيات الطاقم، التي لم تُنفذ. في هذا الشأن:

بند 86.1:

إجراء مسح للمباني غير المرخّصة من خلال مديرية التخطيط، بهدف تركيز علاج المشكلة وإتاحة أدوات لحلّها على أفضل نحو.

يوصي الطاقم بأن يُطلب من مؤسّسات التخطيط تجهيز مخطّطات تقوم بتسوية البناء القائم في الأماكن ذات الصّلة إلى أقصى حدّ، ووفقًا لتقديراتها القانونيّة، بسرعة وبنجاعة وبهدف إتاحة إمكانيّة بناء ملائمة على المدى البعيد.

بند 86.4: تسريع التخطيط من خلال مؤسّسات التخطيط

يظهر من الفحص الذي قمنا به أنّه تمّت تسوية 474 مبنى قائمًا فقط خلال عام 2018 من بين عشرات آلاف المباني القائمة. وما زالت هناك حاجة لوقت كثير للمصادقة على مخطّطات بشأن الأراضي التي بملكيّة خاصّة، ولتسوية المباني القائمة، وذلك للأسباب التالية:

1.1.1 تعقيد زائد عن اللزوم، يشمل الطلب بتحضير خريطين تفصيليّتين في مجمّعات تشمل أراضٍ بملكيّة خاصّة:

البناء غير المنظم في البلدات العربيّة موجود على أراضٍ بملكيّة خاصّة. هناك حاجة اليوم لتحضير مخطّطات تفصيليّة في مجمّعات سكنيّة تشمل أراضٍ بملكيّة خاصّة، بما في ذلك مخطّطات التسوية، وملاءمة التخطيط مع الوضع القائم وتنفيذ سيرورات توحيد وتقسيم، التي تشمل تعقيدات وتحديات عديدة.

بحسب الوضع القائم اليوم، تبادر اللجان اللوائيّة، في معظم الحالات، إلى سيرورات مخطّط تفصيلي للأراضي التي بملكيّة خاصّة لا تشمل التوحيد والتقسيم، وتشترط إصدار تصاريح البناء بتحضير مخطّط تفصيلي إضافي يشمل التوحيد والتقسيم بحسب صلاحية اللجنة المحليّة. حتّى الآن، تمّت معالجة مخطّطات قليلة جدًا تشمل التوحيد والتقسيم في اللجان اللوائيّة، وتتطلب المصادقة عليها وقتًا طويلًا بسبب تعقيد المخطّط وبنية ملكيّة الأراضي. في لواء الشمال عام 2017، تمّت المصادقة على ثمانية مخطّطات تفصيليّة على أرض بملكيّة خاصّة (1,770 وحدة سكنيّة) في البلدات: ديرحنا، البقيعة، دير الأسد، كفر كنا، شفاعمرو، كوكب أبو الهيجا والشلي-أم الغنم. وفي عام 2018، تمّت المصادقة على ثمانية مخطّطات تفصيليّة (2,770 وحدة سكنيّة) في البلدات: شفاعمرو، الشلي-أم الغنم، البقيعة، كفر كنا، كوكب أبو الهيجا، دير الأسد وديرحنا. بحسب الفحص الذي قمنا به، لا تتيح هذه المخطّطات إصدار تصاريح بناء. في حالات من هذا القبيل، هناك حاجة لمخطّط إضافي للتوحيد والتقسيم ضمن صلاحية اللجنة المحليّة.

في هذه الحالة، لا تلائم المخطّطات التفصيليّة التي تتم المصادقة عليها في اللجان اللوائيّة وضع الملكيّة في البلدات، فتضطر اللجنة المحليّة إلى تغيير المخطّط في مرحلة التوحيد والتقسيم لملاءمته لوضع الملكيّة وتقسيم الملكيات للأرض. تودّي هذه الطريقة الرانجة إلى ازدواجيّة العمل التخطيطي، وتطيل بشكل كبير المدّة المطلوبة للمصادقة على المخطّط ولتسوية البناء القائم. هذا ما يظهر أيضًا في تقرير مراقب الدولة الذي ينص بأنّ "سيرورات التخطيط للأراضي التي بملكيّة خاصّة تمتد وقتًا أكثر من اللزوم، وهناك نقص في المخطّطات المصادق عليها، والتي يمكن بموجبها بناء وحدات سكنيّة"³.

3. التقرير السنوي 69ب، صفحة 596.

لذلك، وبما أنّ المصادقة على المخططات التفصيلية للأراضي التي بملكية خاصة وسيرورة تسوية البناء القائم تستمر وقتاً طويلاً، وبما أنّ غالبية البناء القائم لم تتم تسويته حتى اليوم، **نوصي** بفحص العوائق التي تقف أمام المصادقة على مخططات تشمل التوحيد والتقسيم من خلال تطوير أدوات اجتماعية وتخطيطية. بالإضافة إلى ذلك، **نوصي** باتخاذ قرار بأن يكون بحث المخططات التفصيلية للأراضي في البلديات العربية التي بملكية خاصة في واحدة من اللجان فقط- إما اللوائية وإما المحلية، وبأن تُمنح هذه اللجنة الأدوات والموارد للمصادقة على هذه المخططات خلال فترة زمنية معقولة.

1.1.2 غياب مسار مُسرّع لتطوير مخططات التسوية:

أنشأت الدولة "لجنة التخطيط لمناطق سكنية ذات أفضلية" (7"מ"ל) بهدف تطوير الخطط: المصادقة على المخططات في مسار سريع، وذلك من خلال منح صلاحيات تتيح التغلب على العوائق البيروقراطية. بالإضافة إلى المصادقة على مخطط واحد الذي يمكن من إصدار تصاريح بناء، بما في ذلك تنفيذ إجراء سيرورات توحيد وتقسيم للمخططات التي تشمل أراضٍ بملكية خاصة. ستوفر المصادقة على مخططات من أجل تسوية البناء القائم حلاً لتوصيات لجنة الـ 120 يوماً لتسوية البناء القائم بسرعة وبنجاعة. ولكن، يتضح من الفحص الذي قمنا به أنّه تمّ بحث أربع مخططات فقط تشمل تسوية البناء القائم في لجنة التخطيط لمناطق سكنية ذات أفضلية (7"מ"ל). تنظّم هذه المخططات 1,700 مبنى فقط، تشكّل 6% من مجمل المباني التي يجب تسويتها في البلديات العربية، والتي يُقدّر عددها بـ 30,000 مبنى. فيما يلي المخططات:

- مخطط مفضّل للإسكان (7"מ"ל)/1077، 7,000 وحدة سكنية، ينظّم المخطط 1,150 مبنى قائماً ويشمل 4,600 وحدة سكنية.
- مخطط مفضّل للإسكان (7"מ"ל)/1030، 4,500 وحدة سكنية، ينظّم المخطط 230 مبنى قائماً ويشمل 920 وحدة سكنية.
- مخطط مفضّل للإسكان (7"מ"ל)/1061، 3,934 وحدة سكنية، ينظّم المخطط 230 مبنى قائماً ويشمل 690 وحدة سكنية.
- مخطط مفضّل للإسكان (7"מ"ל)/1061، 2,400 وحدة سكنية، ينظّم المخطط 90 مبنى قائماً ويشمل 360 وحدة سكنية.

لم تساهم لجنة التخطيط لمناطق سكنية ذات أفضلية كثيراً في حلّ قضية البناء غير المرخص، والتي تفاقمت في السنوات الأخيرة بسبب غياب المخططات الهيكلية وحلول الإسكان للسكان العرب. يتواجد أغلب البناء غير المرخص في البلديات العربية بملاصقة البلديات، وعلى أراضٍ يوجد عليها طلب كبير للسكن. من شأن دفع خطط التسوية قدماً أن يزيد آلاف الوحدات السكنية المقترحة في هذه المناطق. بناءً على ذلك، **نوصي** بالإعلان عن مجمعات سكنية إضافية في لجنة التخطيط لمناطق سكنية ذات أفضلية لتسوية البناء القائم، كما **نوصي** بزيادة الوحدات السكنية في المناطق الملاصقة للبلديات العربية، حيث أنّ المصادقة على هذه المجمعات بشكلٍ سريع هي حاجة ملحة للبلديات العربية.

1.1.3 الدفع قدماً بمخططات لكلّ المجمعات السكنية التي تتطلب تخطيطاً تفصيلياً:

بحسب المخططات الهيكلية الشاملة للبلديات العربية، هناك حاجة لتخطيط تفصيلي لحوالي 8-15 مجمعةً سكنيةً جديدةً في كلّ بلدة، كما أنّ هناك بناء غير مرخص في معظم هذه المجمعات في الوضع القائم اليوم. من أجل تسوية البناء القائم وتوفير حلول لكلّ سكان البلدة، هناك حاجة لتخطيط كلّ المجمعات السكنية بشكلٍ موازٍ وفي أسرع وقت، وذلك لأنّ غالبية الأراضي في البلديات العربية هي أراضٍ بملكية خاصة، ولذلك فإنّ توسيع مجمعٍ سكنيٍّ معيّن قد يوقر حلاً لأصحاب الأراضي الموجودة في حدود المجمع السكني فقط، في حين أنّه هناك حاجة ماسّة لتوفير حلول إسكانية ولتسوية كلّ المباني القائمة. حالياً، تموّل الوزارات الحكومية مجمعةً واحداً في كلّ فترة زمنية، ممّا يعني أنّه ستمرّ سنوات طويلة للمصادقة على كلّ المجمعات السكنية. على هذا الأساس، **نوصي** بتمويل تخطيط لعدة مجمعات بشكلٍ موازٍ وبدعم اشتراط التقدّم بمجمعٍ معيّن باستكمال مسار المصادقة على مجمعٍ آخر.

1.2 توصيات لتحسين عمل لجنة التخطيط لمناطق سكنية ذات أفضلية في البلديات العربية

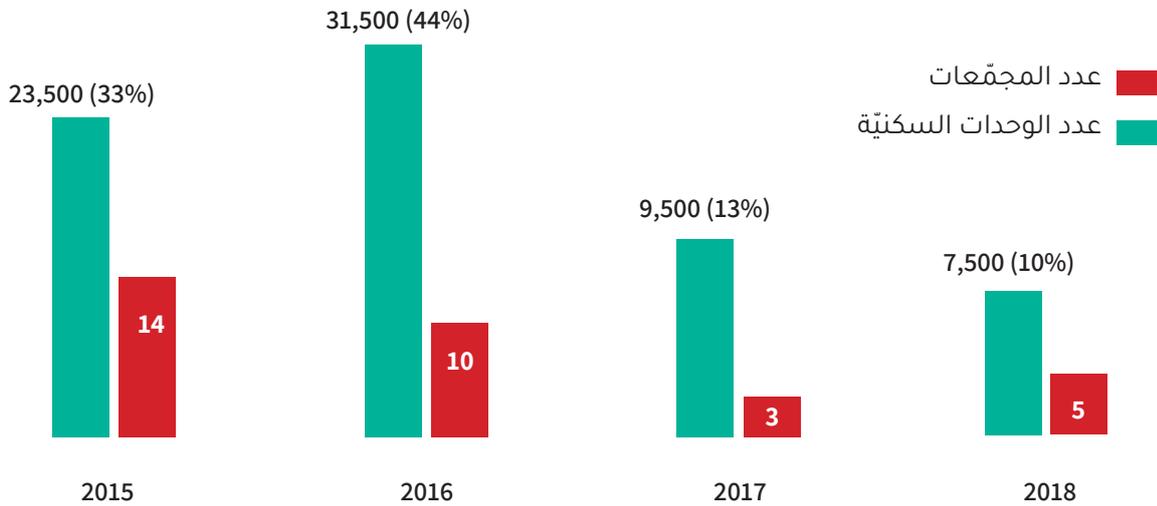
- على أثر أزمة المسكن والخصائص التي تميز البلديات العربية، وعلى ضوء أهمية نشاط لجنة التخطيط لمناطق سكنية ذات أفضلية في المصادقة على المجمعات السكنية في البلديات العربية، نطالب بتمديد سريان قانون لجنة التخطيط لمناطق سكنية ذات أفضلية، والذي من المزمع انتهاءه في نهاية عام 2019 (تاريخ انتهاء الأمر المؤقت)، وذلك للأسباب التالية:
- تزيد لجنة التخطيط لمناطق سكنية ذات أفضلية عدد الوحدات السكنية المصادق عليها في البلديات العربية بشكل كبير.
 - تصادق لجنة التخطيط لمناطق سكنية ذات أفضلية على مخططات توحيد وتقسيم تتيح استصدار تراخيص بناء على الأراضي التي بملكية خاصة.
 - تقصر لجنة التخطيط لمناطق سكنية ذات أفضلية بشكل كبير الإطار الزمني المطلوب للمصادقة على المخططات.
 - تساهم لجنة التخطيط لمناطق سكنية ذات أفضلية في زيادة مخزون أراضي الدولة في البلديات العربية لحل أزمة المسكن.

إلى جانب كل إيجابيات نشاط لجنة التخطيط لمناطق سكنية ذات أفضلية، هناك حاجة لتحسين عملها، وخصوصاً في البلديات العربية. فيما يلي توصياتنا لتحسين عمل اللجنة:

1.2.1 زيادة عدد الإعلانات عن مجمعات مفضلة للإسكان في البلديات العربية:

حتى شهر شباط 2019، تم الإعلان عن 108 مجمع مفضل للإسكان، مما يشكل حوالي 386,000 وحدة سكنية. من بينها، تم الإعلان عن 32 مجمعات مفضلة للإسكان في البلديات العربية تشمل 72,000 وحدة سكنية. هذا يعني أنه المجمعات التي تم الإعلان عنها في البلديات العربية تشكل ما نسبته 18.6% من مجمل الوحدات السكنية التي تم الإعلان عنها في لجنة التخطيط لمناطق سكنية ذات أفضلية.

عدد ومعدل الإعلان عن مجمعات في البلديات العربية بحسب السنوات:



كما يظهر في الجدول، طرأ في العامين الأخيرين انخفاض في عدد ومعدل المجمعات المعلنة في حدود البلديات العربية: في العام 2018، تم الإعلان في إطار عمل لجنة التخطيط لمناطق سكنية ذات أفضلية للإسكان عن 26 مجمعات سكنية تشمل حوالي 80,000 وحدة سكنية، من بينها، تم الإعلان عن 5 مجمعات فقط في البلديات العربية، والتي تشمل 7,500 وحدة سكنية، وتشكل 9% فقط من مجمل الوحدات السكنية.

بحسب الخطة الاستراتيجية للمسكن للعام 2040، يصل هدف المصادقة على وحدات سكنية تلبي احتياجات السكّان العرب إلى 21 ألف وحدة سكنية في السنة. تنص الخطة الاستراتيجية أيضًا على أن يصل هدف عدد الوحدات السكنية المُصادق عليها في مخططات التجدد الحضريّ إلى 5%⁵، والمصادقة على باقي الوحدات السكنية في مخططات تفصيلية توسع مسطح تطوير البلدة (90% من الهدف السنويّ حوالي 19 ألف وحدة سكنية).

في عام 2017، تمّت المصادقة على 29,400 وحدة سكنية في البلديات العربية، ولكنّ، وبحسب الفحص الذي قمنا به، تمّت المصادقة على حوالي 15,600 وحدة سكنية ضمن مخططات لا توسع مسطح التطوير. وإنّما من خلال إضافة وحدات سكنية على البناء المُصادق عليه. من المتوقّع أن يكون تنفيذ هذه الإضافات ضئيلاً، ولذلك لا يمكنها أن تلبي احتياجات السكّان العرب.

تمّت المصادقة على 13,800 وحدة سكنية فقط ضمن المخططات التي توسع مناطق التطوير (66% من الهدف السنويّ)، منها، تمّت المصادقة على 7,800 وحدة سكنية في اللجان اللوائية، و6,000 وحدة سكنية في لجنة التخطيط لمناطق سكنية ذات أفضلية. لا يمكن إصدار تصاريح بناء في عدّة مخططات تفصيلية تمّت المصادقة عليها في اللجان اللوائية، حيث أنّ ذلك يتطلّب تجهيز خطة إضافية (للتوحيد والتقسيم) في اللجنة المحلية.

بناءً على ذلك، يبدو أنّ مؤسسات التخطيط لا تحقّق الهدف الذي أقرّ في الخطة الاستراتيجية للمسكن، وأنّه يجب زيادة عدد الوحدات السكنية المُصادق عليها في توسيعات مناطق التطوير. **نوصي** بزيادة عدد المجمّعات والوحدات السكنية المُعلن عنها في البلديات العربية في إطار لجنة التخطيط لمناطق سكنية ذات أفضلية.

1.2.2. زيادة عدد المخططات المفضّلة للإسكان بمبادرة سلطة أراضي إسرائيل

يتم تحديد المبادرين للخطط المفضّلة للإسكان في إطار الإعلان الحكوميّ عن المجمّع المفضّل. ينقسم مبادرو المخططات المفضّلة للإسكان في البلديات العربية كالتالي:

عدد المجمّعات	المبادر للخطة
14	سلطة أراضي إسرائيل
7	وزارة البناء والإسكان
8	السلطة المحليّة/اللجنة المحليّة
2	وزارة الماليّة/الدولة بشكل عام

أوصى طاقم الـ 120 يومًا لحل أزمة المسكن في البلديات العربية بأنّ تحدّد سلطة أراضي إسرائيل ووزارة البناء والإسكان مجمّعات للتطوير، مع التشديد على أن تكون أراضي تابعة للدولة. فيما يلي توصية اللجنة:

توصي اللجنة بأن تعمل وزارة الإسكان بالتعاون مع مديرية التخطيط وسلطة أراضي إسرائيل لإيجاد مجمّعات تخطيط جديدة بنطاق ما بين 400 و 800 دونم، لزيادة إمكانيّات حلول المسكن برؤية تشمل: المسكن، التشغيل، البنى التحتية واحتياجات الجمهور في البلديات العربية، مع التشديد على أراضي بملكيّة الدولة، وعلى أن تكون ملاصقة لحدود البلديات قدر المستطاع.⁶

بند 63 إيجاد مجمّعات جديدة

تمّ دفع غالبية مخططات المجمّعات المفضّلة التي تشمل أراضي بملكيّة الدولة قُدّمًا بمبادرة سلطة أراضي إسرائيل، ولكن، يبدو من الفحص الذي قمنا به بأنّه طرأ انخفاض على عدد المجمّعات المُعلنة بمبادرة سلطة أراضي إسرائيل: من بين 14 مجمّعًا أُعلن عنه بمبادرة سلطة أراضي إسرائيل، تمّ الإعلان عن ثماني مجمّعات

5. هدف التجدد الحضريّ لواء الشمال بحسب القرار الحكوميّ رقم 131/٦٢ <https://www.gov.il/he/Departments/policies> 2017/dec2457
6. تقرير طاقم الـ 120 يومًا: <https://mof.gov.il/Releases/Documents/20Report.pdf>

في عام 2015، وأربعة مجمعات في عام 2016، ومجمعين في عام 2018. لم يُعلن عن أيّ مجمع بمبادرة سلطة أراضي إسرائيل في عام 2017.

تشكّل الأراضي التي بملكيّة الدولة حلاً حصرياً لـ 70% من سكّان البلدات العربيّة الذين لا يملكون أراضي، ولكن معظم أراضي الدولة موجودة عند مشارف البلدات وخارج مناطق التطوير المُصادق عليها في المخطّطات اللوائية. كما أنّها خارج منطقة نفوذ السلطة المحليّة. للمُصادقة على هذه المجمعات، تلزم تسهيلات في المخطّطات الهيكلية القطريّة واللوائية. بالمقابل، فإنّ تطوير المخطّط في لجنة التخطيط لمناطق سكنية ذات أفضليّة لا يتطلّب تسهيلات في المخطّطات الهيكلية واللوائية. حيث تتمتع لجنة التخطيط لمناطق سكنية ذات أفضليّة بصلاحيّات المجلس القطريّ. استناداً إلى ذلك، فإنّ دفع المخطّطات لهذه المجمعات قدماً في لجنة التخطيط لمناطق سكنية ذات أفضليّة يقصّر الوقت المطلوب للمُصادقة عليها دون التّنقل بين لجان التخطيط اللوائية والقطريّة. لذلك، **نوصي** بأن تحدّد سلطة أراضي إسرائيل مجمعات إضافية بملكيّة الدولة لتخطيط مخطّطات إسكانيّة في البلدات العربيّة وفقاً لتوصية طاقم الـ 120 يوماً، وأنّ تصادق على هذه المجمعات في لجنة التخطيط لمناطق سكنية ذات أفضليّة.

1.2.3 ترويج مخطّطات مفضّلة لإسكان في المناطق المطلوبة

من بين 82 سلطة محليّة عربيّة في إسرائيل، أعلن حتّى الآن عن مناطق مفضّلة في 27 سلطة عربيّة فقط. من بينها، تمّ الإعلان عن مجمعين في خمس سلطات عربيّة في إطار لجنة التخطيط لمناطق سكنية ذات أفضليّة. تتوجّه السلطة المحليّة في معظم الحالات إلى لجنة التخطيط لمناطق سكنية ذات أفضليّة طالبة الإعلان عن مجمع في إطار منطقة نفوذها، ولكن، لا تتوجّه العديد من السلطات المحليّة إلى لجنة التخطيط لمناطق سكنية ذات أفضليّة، ولا يتم الإعلان في إطار لجنة التخطيط لمناطق سكنية ذات أفضليّة عن مجمعات لهذه السلطات على الرغم من أزمة المسكن في تلك البلدات. بهذه الطريقة، على سبيل المثال، يوجد داخل حدود النسيج الحضريّ الناصرة⁷ سبع بلدات عربيّة، هي: الناصرة، كفر كنا، يافة الناصرة، عيلوط، المشهد، الرينة وعين ماهل. يقطن في هذه البلدات 162,700 نسمة، وهي تعاني من نقص شديد في الوحدات السكنية. ولكن، يتّضح من الفحص الذي قمنا به بأنّه تمّت المصادقة على مجمع سكني واحد يشمل 570 وحدة سكنية فقط في هذه البلدات، وهو يقع في بلدة عيلوط. لذلك، **نوصي** بأن يحدّد مبادرو المخطّطات في لجنة التخطيط لمناطق سكنية ذات أفضليّة - أي سلطة أراضي إسرائيل ووزارة البناء والإسكان ووزارة الماليّة - مجمعات معدّة للتخطيط في البلدات العربيّة التي تعاني من نقص في الوحدات السكنية، وأنّ يقدّموا تخطيطاً في هذه المجمعات ضمن إطار لجنة التخطيط لمناطق سكنية ذات أفضليّة.

1.3 خطة استراتيجية للإسكان

1.3.1 المصادقة على مخطّطات توسيع للبلدات:

بحسب القرار الحكوميّ "خطة استراتيجية للإسكان"⁸، الهدف الذي يجب الوصول إليه في إطار عدد الوحدات السكنية المُصادق عليها والمخصّصة للسكّان العرب هو 21,000 وحدة سكنية في السنة⁹. بحسب الأهداف المُعلنة، 10% من الوحدات السكنية تكون في إطار التجدّد الحضريّ (حواليّ 2,100 وحدة سكنية) وتكون 90% منها في توسيعات مناطق التطوير (حوالي 19,000 وحدة سكنية)¹⁰. في عام 2017 تمّت المصادقة على 29,000 وحدة سكنية، وفي عام 2018 على 21,000 وحدة سكنية. ولكن، يتّضح من الفحص الذي قمنا به أنّ الوحدات السكنية التي تمّت المصادقة عليها في عام 2017 لا تلبّي احتياجات السكّان العرب ولا تستوفي الهدف المُحدّد، حيث أنّه تمّت المصادقة على 13,800 وحدة سكنية ضمن مخطّطات تفصيلية توسّع مناطق التطوير، بينما تمّت المصادقة على بقية الوحدات السكنية (حوالي 15,600 وحدة سكنية) ضمن مخطّطات لا توسّع مناطق التطوير، وإنّما ضمن زيادة وحدات سكنية في النسيج المُصادق عليه. من المتوقّع أن يكون تحقيق هذه الإضافات منخفّضاً، وألا يلبّي احتياجات السكّان العرب.

7. حدود النسيج الحضريّ بحسب 35/ك"מ.

8. قرار رقم 131/77: https://www.gov.il/he/Departments/policies/dec2457_2017

9. يشمل البلدات الدرزيّة، ولا يشمل مدينة القدس.

10. هدف التجدّد الحضريّ للواء الشمال بحسب القرار الحكوميّ رقم 2457/77: https://www.gov.il/he/Departments/policies/2017_dec131/77_2457

11. مصدر البيانات: عرض شرائح مديريّة التخطيط الذي تمّ عرضه في جلسة: تطبيق إصلاح إنفاذ قانون التخطيط والبناء، مكتب رئيس الحكومة 16.12.18

بحسب الخطة الاستراتيجية، يجب المصادقة على 10% فقط ضمن التجدد الحضري في لواء الشمال، و 20% في لوائي حيفا والمركز، و 8% في لواء الجنوب. بناءً على ذلك، **نوصي** بأن تحرص مؤسسات التخطيط أن تكون 90% من الوحدات السكنية المصادق عليها في البلدات العربية ضمن مخططات توسيع مناطق التطوير في البلدة، كما تمّ تحديد ذلك في تعليمات الخطة.

1.3.2 المصادقة على مخططات يمكن بموجبها إصدار تصاريح بناء:

تمت المصادقة على جزء من الوحدات السكنية ضمن مخططات تفصيلية لا يمكن بموجبها إصدار تصاريح بناء. بحسب الفحص الذي قمنا به، تمت المصادقة في عام 2017 على 2,770 وحدة سكنية، وفي عام 2018 على 4,150 وحدة سكنية ضمن مخططات لا يمكن بموجبها استصدار تصاريح بناء. على الرغم من ذلك، يتم احتساب هذه الوحدات السكنية كجزء من الوحدات السكنية التي تمت المصادقة عليها، وذلك للوصول إلى الأهداف التي تمّ تحديدها للبلدات العربية. بحسب القرار الحكومي المتعلق بالمجموعة السكانية الحريدية، يتم احتساب الوحدات السكنية المضافة فقط التي تمت المصادقة عليها في مخططات تفصيلية يمكن بموجبها إصدار تصاريح بناء¹². بالمثل، **نوصي** باحتساب الوحدات السكنية للسكان العرب التي تمت المصادقة عليها فقط ضمن مخططات يمكن بموجبها إصدار تصاريح بناء.

1.3.3 تحديد مجتمعات للتخطيط على أراضي الدولة:

معظم الأراضي التي في مناطق نفوذ السلطات العربية هي بملكية خاصة. يتضح من الفحص الذي قمنا به بأن أغلب التوسيعات في المخططات الهيكلية الشاملة المصادق عليها، والتي يتم دفعها قدمًا اليوم، تكون داخل مناطق نفوذ السلطات المحلية. هذا يعني أنّ معظم المجتمعات المقترحة للتخطيط في السنوات العشرين القادمة ستكون على أراضٍ خاصة، ولم تتمّ زيادة مناطق بملكية الدولة، والتي من شأنها أن توفر حلاً لـ 70% من سكان البلدات الذين لا يملكون أراضٍ خاصة بهم. لذلك، **نوصي** بأن يتم تحديد أهداف للمصادقة على وحدات سكنية في نطاق أراضي الدولة، والتي ستلبي حاجة من لا يملك أرضاً بملكية خاصة في السنوات العشرين القادمة، وبأن توجه تعليمات لمديرية التخطيط ولسلطة أراضي إسرائيل ووزارة البناء والإسكان لتحديد مجتمعات بملكية الدولة على مشارف البلدات العربية بهدف الإسكان، وبأن تُضاف هذه المناطق إلى منطقة نفوذ البلدات العربية.

1.3.4 ميزانيات للتخطيط واتفاقيات استراتيجية

يبين تقرير مراقب الدولة الذي تمّ نشره مؤخراً أنّ الميزانية المعدة للتخطيط في البلدات العربية لن تلبّي احتياجات البلدات العربية. يقرّ المراقب بأنه "اشتقاقاً من الطلب المتوقع للوحدات السكنية في البلدات العربية، تمّ التحديد في الخطة الاستراتيجية للإسكان بأنّ هدف التخطيط للسكان العرب في البلدات العربية للسنوات 2017-2020 هو بحجم 21,000 وحدة سكنية في كلّ سنة، أي 84,000 وحدة سكنية بالمجمل لهذه السنوات. خصّصت الحكومة ضمن قرار رقم 922 للسنوات 2016-2020 ميزانية تصل إلى 176 مليون شيكل، وهي معدة لتخطيط تفصيلي لـ 40,000 وحدة سكنية على الأقل"¹³.

رداً على تقرير مراقب الدولة، ذكرت مديرية التخطيط أنّه حتّى تشرين أول 2018 "تعالج لجنة التخطيط لمناطق سكنية ذات أفضلية مخططات معدة للبلدات العربية، وهي في مراحل تخطيط مختلفة وتشمل 68,000 وحدة سكنية".

ولكن، يظهر من الفحص الذي قمنا به أنّ هناك عوائق أمام جزء من المخططات التي يتم بحثها في لجنة التخطيط لمناطق سكنية ذات أفضلية، وأنّ تنفيذ هذه المخططات في السنوات القادمة هو أمر مستبعد. على سبيل المثال، المدينة العربية المقترحة "طنطور" التي تشمل 15,000 وحدة سكنية، ومخطط طمرة الذي يشمل 5,300 وحدة سكنية، بالموازاة، لا يمكن استصدار تصاريح بناء بموجب غالبية المخططات التي يتم بحثها في اللجان اللوائية على أراضٍ بملكية خاصة، حيث أنّ ذلك يتطلب تجهيز مخطط إضافي للتوحيد والتقسيم.

بالإضافة إلى ذلك، هناك عوائق أمام تحويل ميزانيات للتخطيط، والتي تمّ رصدتها للسلطات المحلية العربية وفقاً للقرار الحكومي 922. في إطار هذا القرار، أُقرّ تخصيص 252 مليون شيكل لأكثر من 15 سلطة محلية، والتي وقّعت على اتفاقية استراتيجية مع وزارة البناء والإسكان، وذلك من أجل تجهيز مخططات تفصيلية ولتسوية البناء القائم ولتسويق قسائم الأرض ولتعزيز أقسام الهندسة.

12. قرار رقم 131/٦٦ بند رقم 4: 2017/dec2457/Departments/policies/www.gov.il/https://

13. التقرير السنوي 69ب، صفحة 571. https://www.mevaker.gov.il/sites/DigitalLibrary/Pages/Reports.10-1427.aspx

تشمل الاتفاقيات التقدم بثلاث مراحل، مع الحفاظ على شروط للانتقال من مرحلة إلى مرحلة. متطلبات الحد الأدنى للانتقال من مرحلة إلى مرحلة تشكل عائقًا. إحدى الشروط التي تمّ تحديدها للانتقال إلى مرحلة ب' هي المصادقة على مخطط ينظم 500 وحدة سكنية على أراضٍ بملكية خاصة خلال عامين في كلّ واحدة من السلطات المحليّة- وهو شرط لا يمكن تنفيذه في السلطات التي لم تكن لديها مخططات في مرحلة متقدّمة من موعد المصادقة على هذا القرار، حيث أنّه إذا كانت المصادقة على مخطط يشمل أكثر من 200 وحدة سكنية تتطلّب 3.4 سنوات بحسب المعدّل القطري¹⁴، إذا، ونظرًا للخصائص الفريدة للبلدات العربيّة وخصوصًا بنية ملكيّة الأراضي والبناء القائم، ستستغرق هذه السيرورة في هذه البلدات وقتًا أطول.

بحسب بيانات وزارة البناء والإسكان حتّى نهاية عام 2018، تمّ تحويل 39 مليون شيكل فقط إلى البلدات التي وقّعت على الاتفاقيات الاستراتيجية (15% من الميزانيّة المخصّصة)¹⁵، وأقرّ في نيسان 2019 تحويل 5 بلدات من بين 15 بلدة إلى مرحلة ب'. حيث أنّ بقيّة البلدات لم تستوف الشرط المحدّد ضمن القرار الحكوميّ، ولم تقم بتسوية عدد كافٍ من المباني غير المرخّصة الواقعة في منطقة نفوذها.

من بين العوائق التي ذُكرت أعلاه، يبدو أنّ المخططات التي يتم دفعها قدمًا اليوم لا تلبي احتياجات البلدات العربيّة بشكلٍ كامل. نظرًا لأنّ السلطات المحليّة العربيّة لا تملك مواردًا في ميزانيّاتها لتمويل مخططات على نطاق واسع لـ 44,000 وحدة سكنية المطلوبة لسدّ الفجوة القائمة في ميزانيّة التخطيط، كما هو مطلوب منها بحسب الخطة الاستراتيجية للإسكان 2040، ولا لإعداد مخططات تسوية البناء كما هو مفصّل في بند 1.1.3 أعلاه. **نوصي** بزيادة الميزانيّات المعدّدة للتخطيط في السنوات القادمة، وبإزالة العوائق التي تأخّر تحويل الميزانيّات للسلطات، وبتحويل الميزانيّات المعدّدة للسلطات التي وقّعت على اتفاقيّة استراتيجية مع وزارة البناء والإسكان في أسرع وقت.

1.4 تخصيص مساحات لتلبية احتياجات الجمهور

يوجد في مجال البلدات العربيّة نقص في المساحات العامّة في المجمع السكّنيّ المُصادق عليه (على الأغلب، النسيج القديم). للتعويض عن هذا النقص، يتم تخصيص مناطق كبيرة لتلبية احتياجات الجمهور ضمن التوسيعات المقترحة للبلدات. تؤدّي إضافة المساحات العامّة للتوسيعات المقترحة إلى أن تكون نسبة المساحات المُصادرة أعلى ممّا هو مقبول اليوم في البلدات العربيّة (أكثر من 35%). بسبب خصائص ملكيّة الأرض، تصعب نسبة المصادرة العالية على دفع الخطة التفصيليّة قدّمًا، وذلك على أثر معارضة المالكين وضرورة دفع التعويضات لأصحاب الأراضي. لحلّ هذه المشكلة، أوصى طاقم الـ 120 يومًا أن يكون معدّل التخصيص لتلبية احتياجات الجمهور من أراضي الدولة أعلى من نسبة الأراضي التي بملكيّة خاصّة. فيما يلي التوصية:

يوصي الطاقم رئيس مجلس أراضي إسرائيل التقدّم باقتراح أمام مجلس أراضي إسرائيل، يتم تحديد المعايير من خلاله، وبحسبه يكون معدّل التخصيص للمساحات المخصّصة لاحتياجات الجمهور في مخططات التقسيم إلى مناطق التي فيها أراضٍ بملكيّة خاصّة إلى جانب أراضي بملكيّة الدولة، بما في ذلك لتلبية احتياجات البنى التحتيّة، أكبر من الأراضي الخاصّة، وذلك لتسهيل عمليّة الوصول إلى اتفاقيات مع أصحاب الأراضي الخاصّة.

بند 95.3:
تخصيص
أراضٍ لتلبية
احتياجات
الجمهور

يتّضح من الفحص الذي قمنا به بأنّ هذه التوصية لم تُطبّق، حيث أن مجلس أراضي إسرائيل لم يحدّد المعايير في هذا المضمّار لكلّ البلدات العربيّة. توقّع سلطة أراضي إسرائيل اليوم على اتفاقيات عينية مع بعض البلدات التي تفرز الدولة من أجلها مساحة كبيرة لتلبية احتياجات الجمهور، ولكنّ هذه الاتفاقيات العينية متعلّقة برغبة المسؤولين في سلطة أراضي إسرائيل، كما أنّ بعض السلطات العربيّة لا تتوجّه إلى سلطة أراضي إسرائيل للتوقيع على الاتفاقيّة. هكذا، على سبيل المثال، يوجد في منطقة بلدة مجد الكروم نقص كبير في الأراضي

14. الكتاب السنويّ مديريّة التخطيط 2017 (صفحة 135) <https://www.gov.il/BlobFolder/guide/shnaton/he/shnaton.17.pdf>
15. عرض شرائح تلخيص القرار الحكوميّ 922 تطوّر التوطين- وزارة البناء والإسكان، مؤتمر كانون أول 2018.

المعدّة لمبانٍ عامّة. تمّت المصادقة في عام 2018 على مخطّط توحيد وتقسيم رقم 260-0318477. ولكن، وعلى الرغم من الحاجة الملحة لأراضٍ متوفّرة لبناء مبانٍ عامّة، لم يتم التوقيع على اتّفاقيّة مع سلطة أراضٍ إسرائيل، وكان معدّل تخصيص أراضي الدولة مساوياً لمعدّل تخصيص الأراضي التي بملكية الخاصّة. لذلك، **نوصي** بتطبيق توصية طاقم الـ120 يوماً، وتحديد تخصيص كبير لتلبية احتياجات الجمهور من الأراضي التي بملكية الدولة في كلّ البلديات العربيّة، وإعلام السلطات المحليّة العربيّة بشأن القرار.

1.5 لجان فرعيّة للجان اللوائيّة

أوصى طاقم الـ120 يوماً في فصل التخطيط بإنشاء لجان فرعيّة لتسوية البناء القائم ولدفع التسجيل قدماً. يظهر الفحص الذي قمنا به أنّ هذه اللجان لم تحقّق الهدف الذي أقيمت من أجل تحقيقه، وأنّها لا تنجح بتسوية البناء القائم على نطاق كبير. فيما يلي التوصية التي لم تُطبّق:

نقترح تعديل قانون التخطيط والبناء والإقرار بإنشاء لجان فرعيّة في اللجان اللوائيّة الشمال وحيفا والمركز، والتي ستصدّق على مخطّطات تفصيليّة، مع التشديد على مخطّط التقسيم أو التوحيد والتقسيم. تبني هذه اللجان خبرة في هذا الموضوع وتعمل بموازاة عمل المجلس العام. نقترح فحص تحديد تعليمات يكون بحسبها شرط تقديم المخطّط للجنة الفرعيّة هو تقديم المخطّط المرافق كمخطّط بهدف التسجيل (7"א). سييسهل هذا الأمر على إجراءات التسجيل وعلى استصدار تصاريح البناء لاحقاً. تحصل هذه اللجان على خدمة من "مركز مسح إسرائيل".

**بند 66:
إنشاء لجان فرعيّة
للجان اللوائيّة
لتسوية البناء
القائم ولدفع
التسجيل قدماً**

على أثر توصيات الطاقم، تمّ إنشاء لجان سُقيمت "اللجان الفرعيّة لمخطّطات معيّنة في البلديات العربيّة" في اللجان اللوائيّة الشمال وحيفا والمركز.

قُدّم لهذه اللجان الثلاث حتّى اليوم 56 مخطّط - 37 مخطّط في لواء الشمال، 6 مخطّطات في لواء حيفا و 13 مخطّط في لواء المركز. تمّت المصادقة على 6 مخطّطات فقط حتّى اليوم في اللجان التي أقيمت، جميعها في لواء الشمال.

بحسب قانون التخطيط والبناء¹⁶، تصادق "لجان المخطّطات المعيّنة" على مخطّطات عينيّة في البلديات العربيّة التي يكون عدد الوحدات السكنيّة الشامل فيها لا يتعدّى 50 وحدة سكنيّة، ويكون شرط المصادقة على المخطّط هو تقديم مخطّط بهدف التسجيل يلائم المخطّط المعين، وأن يعلن مدير "مركز مسح إسرائيل" بأنّ المخطّط مؤهل للتسجيل بحسب قانون القياسات.

بحسب انطباعنا، فإنّ سبب عدم تحقيق هذه اللجان لأهدافها هو عدم منحها أفضليّة على لجان فرعيّة أخرى في اللجنة اللوائيّة، وعدم منحها صلاحيّات خاصّة لتحقيق الهدف الذي أنشئت من أجله، وهو تسوية البناء القائم. علاوة على ذلك، تشترط اللجنة تقديم مخطّط بهدف التسجيل، ممّا يؤخّر من دفع المخطّط قدماً والمصادقة عليه، حيث أنّ تحضير مخطّط بهدف التسجيل يتطلّب أن يكون طاقم التخطيط متخصّصاً بذلك، وهذا يرفع من التكاليف للمبادر. هذا الأمر يجعل من عمليّة التسوية التي تقوم بها هذه اللجان عمليّة طويلة ومعقّدة نسبة للجان فرعيّة أخرى.

نوصي بفحص العوائق التي في اللجان التي أنشئت، ومنح هذه اللجان الأدوات لدفع تسوية البناء القائم قدماً.

1.6 تحديث مخطّط التخطيط الوطنيّ/35 (7"א/35):

يتّضح من الفحص الذي قام به طاقم الـ120 يوماً أنّ الأراضي القليلة التي بملكية الدولة الموجودة بالقرب من السلطات المحليّة العربيّة تعاني من تقييدات تخطيطيّة، حيث أنّها لا تُشمل في مناطق التطوير بموجب مخطّط التخطيط الوطنيّ/35.¹⁷ أوصى الطاقم بتعديل خطة التخطيط الوطنيّ/35 كالتالي:

16. قانون التخطيط والبناء، بند 21أ، اللجنة الفرعيّة لمخطّطات معيّنة في بلدات الأقلّيّات (تعديل رقم 104) 2015: https://www.nevo.co.il/law_html/Law.001_044/01.htm
17. تقرير طاقم الـ120 يوماً، بند 42.

بند 67 تعديل مخطط التخطيط الوطني/35

يوصي الطاقم بأن يعمل مخطو الألوية بالتنسيق مع وزارة البناء والإسكان والسلطات المحليّة للتأكد من مناقشة شمل الملاحظات المتعلقة بالبلدات العربيّة التي في منطقتها، وذلك قبل تحويل ملاحظاتهم على مخطو التخطيط الوطني/35 للمجلس القطريّ، مع التوجّه نحو زيادة مساحات التطوير للبلدات العربيّة. تتم مناقشة اقتراحات التعديلات هذه في المجلس القطريّ. بالإضافة إلى ذلك، يوصي الطاقم بأن يفحص المجلس القطريّ إمكانيّة تعديل مخطو التخطيط الوطني/35 بحيث تُمنح مرونة تصل إلى 2% لتجاوز حدود الأنسجة الحضريّة للبلدات العربيّة (מרקם לארנו)، بالإضافة إلى التعديلات العينيّة، وذلك بسبب الخصائص الفريدة لهذه البلدات.

على أثر توصيات الطاقم بزيادة مناطق التطوير للبلدات ومنح مرونة لتجاوز حدود الأنسجة الحضريّة القائمة، بادرت مديرية التخطيط إلى تصليح مخطو التخطيط الوطني/35 (تصليح رقم 1)، وقامت بتوسيع حدود النسيج الحضريّ في جزء من البلدات العربيّة. ولكن، يُظهر فحصنا أنّه تمّ تعديل المخطو بحيث تُمنح المرونة لبلدات لواء الشمال فقط، والتي تتيح توسيع المنطقة المُعدّة للتطوير أو للبناء ضمن حدود نسيج ملاصق، وذلك بحسب الشروط التالية:

أ. **في مخططات محليّة -** بحسب تعليمات المرونة في المخططات الهيكلية اللوائية وبشرط الحصول على مصادقة المجلس القطريّ.

ب. **في المخططات الهيكلية اللوائية -** حجم زيادة المساحة المُعدّة للتطوير، والتي تتجاوز النسيج الحضريّ، لا تزيد عن 40% من المساحة المُعدّة لتطوير البلدة بحسب المخططات الهيكلية اللوائية السارية. ولكن، يمكن تجاوز هذا الحجم إذا كانت المخططات الهيكلية اللوائية مطابقة للمخططات الشاملة.¹⁸

لم تُمنح مرونة لتجاوز حدود النسيج الحضريّ للبلدات العربيّة الموجودة في باقي الألوية، ونتيجة ذلك، لم تتمّ تلبية احتياجات كلّ البلدات العربيّة. بهذا الشكل، مثلاً في بلدة قلنسوة الموجودة في لواء المركز، لم تُشمل مئات المباني القائمة في حدود النسيج الحضريّ، على الرغم من أنّه كان يمكن شملها في حال صادق المجلس القطريّ على مرونة كما هو الحال في لواء الشمال. بالإضافة إلى ذلك، بالنسبة للبلدات باقة الغربية وحت الموجودتان في لواء حيفا، تقترح المخططات الهيكلية الشاملة بحسب القرار الحكوميّ إنشاء منطقة تشغيل مشتركة مع حريش والمجلس الإقليميّ مناشيه في شمال كيبوتس لهافوت حافيفا¹⁹. ولكن، المخططات الهيكلية الشاملة عالقة لأنّ منطقة التشغيل لم تُشمل في حدود النسيج الحضريّ بحسب مخطو التخطيط الوطني/1/35. بالإضافة إلى منطقة التشغيل، تقترح المخططات الهيكلية الشاملة توسيعات للسكن على أراضي بملكية خاصّة وبملكية الدولة خارج النسيج الحضريّ في شمال مدينة باقة الغربية، ولم تتمّ المصادقة على هذه التوسيعات أيضًا على الرغم من أنّه كان يمكن المصادقة عليها إذا صادق المجلس القطريّ على مرونة كما هو الحال في لواء الشمال.

إدًا، وبسبب خصائص البلدات العربيّة، هناك حاجة لشمل مساحات موجودة خارج حدود النسيج الحضريّ في مرحلة تجهيز المخططات الشاملة، وذلك من أجل تسوية البناء القائم، وإضافة أراضي بملكية الدولة لتطوير مجمعات سكنية مُعدّة لمن لا يملكون الأراضي من سكان البلدة، وإقامة مناطق تشغيل. سيتمكن منح المرونة لحدود النسيج الحضريّ من المصادقة على مخططات تلبي احتياجات كلّ السكان بشكلٍ كامل.

وفقًا لذلك، **نوصي** بتغيير تعليمات مخطو التخطيط الوطني/1/35 ليمنح مرونة لتجاوز حدود الأنسجة الحضريّة للبلدات العربيّة في كلّ الألوية، على غرار المرونة المُصادق عليها في لواء الشمال، كما **نوصي** بالقيام بتوصيات عينية لجزء من البلدات بما يتلاءم مع المخططات الهيكلية الشاملة المقترحة.

18. تعليمات خطة التخطيط الوطني/35، بند 7.1.2
19. قرار رقم 870 للحكومة في تاريخ 20.12.2015.

1.7 إنشاء لجان حدود دائمة للسلطات العربية

مناطق نفوذ السلطات المحلية العربية صغيرة، وهي لا تلبي احتياجات التطوير المستقبلية. بالإضافة إلى ذلك، جزء كبير من المناطق الموجودة في منطقة النفوذ محمي من التطوير ومُعدّ لأن يكون مناطق محمية، مثلًا: غابات، حديقة وطنية، نهر ومحيطه، بالإضافة إلى مناطق ذات تضاريس صعبة لا تسمح بالتطوير. أوصى طاقم الـ120 يومًا بإنشاء لجنة دائمة لفحص الحاجة لتوسيع مناطق نفوذ السلطات العربية. فيما يلي التوصية:

يقترح الطاقم في إطار القرار الحكومي لتنفيذ هذه التوصيات، بأن يعين وزير الداخلية لجنة حدود دائمة، واحدة أو أكثر لكلّ البلديات العربية، والتي تدرس الحاجة لتغيير حدود البلديات العربية وحدود لجان التخطيط والبناء وفقًا لذلك، بحيث تمكّن من زيادة مساحات التطوير داخل حدود البلديات التي يمكن تطوير مجمعات سكنية فيها بشكل كبير. تحدّد وزارة الداخلية قواعد عمل هذه اللجنة ومدّة عملها. بالإضافة إلى ما ذكر، يقترح الطاقم تعديل القانون للجنة التخطيط لمناطق سكنية ذات أفضلية، بحيث يتم اعتبار المخططات التي تصل إلى 1,000 وحدة سكنية، والتي تمّت المصادقة عليها في لجنة التخطيط لمناطق سكنية ذات أفضلية في بلدة معينة من خلال تجاوز حدود منطقة النفوذ، كأمر لتغيير حدود منطقة نفوذ ولتغيير حدود لجنة التخطيط والبناء التابعة للبلدة. تذكر المخططات ذلك في أهدافها، ويتيح الإجراء أمام لجنة التخطيط لمناطق سكنية ذات أفضلية أو بموازاتها طرح كلّ الادعاءات ذات الصلة لتغيير حدود النفوذ من قبل العناصر ذات الصلة.

**بند 65:
إنشاء لجنة
حدود دائمة
للبلديات
العربية**

على أثر توصيات الطاقم، أنشأ وزير الداخلية لجانًا جغرافية لفحص طلبات السلطات لتوسيع منطقة نفوذها، وحدّد الوزير المناطق التي سيتم فحصها في اللجان التي أقيمت من بين طلبات السلطات المحلية. ولكن، وبحسب الفحص الذي قمنا به، يبدو أنّ التفويض الذي حصلت عليه اللجان الجغرافية لا يشمل مناطق عديدة طلبتها السلطات المحلية العربية لتوسيع مناطق نفوذها، على سبيل المثال: شمل تفويض مداوات اللجان الجغرافية في لواء الشمال 28,733 دونم فقط من بين 96,034 دونم طلبتها 29 سلطة محلية عربية بهدف توسيع المناطق البلدية.

نحن نعتبر توسيع مناطق النفوذ خطوة ضرورية لحلّ أزمة المسكن في المجتمع العربي. هناك نقص كبير بالأراضي التي بملكية الدولة الموجودة في منطقة نفوذ السلطات. جزء من المناطق التي لم تُشمل ضمن تفويض اللجنة لحلّ أزمة المسكن لمن لا يملكون أراضي، وجزء آخر منها للمباني العامة، وجزء لتوسيع قاعدة الضريبة للسلطات. تمّ إصدار أحكام مبكرة في الخطوة التي قامت بها وزارة الداخلية لتقليص التفويض الذي مُنح للجان. ولم تُمنح السلطات فرصة لسماها ولأخذ انطباع عن احتياجاتها وعن أهداف الطلبات كما تمّت بلورتها في بداية الطريق. لذلك، **نوصي** بتوسيع تفويض اللجان الجغرافية الفاعلة، وبشمل كلّ المناطق المطلوبة من قبل السلطات المحلية، وإتاحة الفرصة أمام السلطات لعرض موقفها في المداولة في إطار اللجان الجغرافية.

بالإضافة إلى ذلك، **نوصي** بتطبيق توصيات طاقم الـ120 يومًا، وبتصليح قانون لجنة التخطيط لمناطق سكنية ذات أفضلية، بحيث يتم اعتبار الخطة التي تصل إلى 1,000 وحدة سكنية، والتي تمّت المصادقة عليها في لجنة التخطيط لمناطق سكنية ذات أفضلية في بلدة معينة من خلال تجاوز حدود منطقة النفوذ، كأمر لتغيير حدود منطقة نفوذ ولتغيير حدود لجنة التخطيط والبناء التابعة للبلدة.

1.8 تسجيل وتسوية الأراضي وضريبة الأملاك

بحسب تقرير طاقم الـ120 يومًا،²⁰ يتيح تسجيل حقوق الملكية في السجلّ للفرد حماية حقوقه الملكية، حيث أنّ التسجيل هو دليل قاطع وذي أهمية كبيرة في ترويج المخططات وتطبيق مخططات البناء وتجارة الأملاك. انعدام التسجيل يضرّ بالتأكيد، كما يضرّ بإمكانية التجارة، ويرفع من سعر الصفقات والتمويل على المدى البعيد، كما أنّه يشجّع الركود. بحسب انطباع الطاقم، فإنّ مشكلة انعدام التسجيل في المجتمع العربي هي ذات نطاق واسع وتؤثر على إمكانية استمرار البناء في المسارات القانونية، والتقدّم بالتخطيط بطريقة تلائم الواقع على الأرض وبتحسين الأملاك اقتصاديًا.

20. تقرير طاقم الـ120 يومًا، بند رقم 54.

1.8.1 تسجيل وتسوية الأراضي

يُتضح من الفحص الذي قمنا به بأنه لم تُطبّق غالبية التوصيات لتسوية وتسجيل الأراضي. فيما يلي التوصيات التي لم تُطبّق:

على ضوء الحقيقة أنّ إجراء التسوية هو إجراء علنيّ بمبادرة الدولة، يوصي الطاقم بأنّ يكون نداء للجُمهور من قبل قسم تسجيل الأراضي أو جهة أخرى في وزارة القضاء، وذلك لفحص إذا كانت هناك قطع أرض يرى أصحابها أو من يحوزها أو ذوي الشأن ضرورة المبادرة لسيرورة التسوية من قبل الدولة، على المهنيين في وزارة القضاء وفي مركز مسح إسرائيل أخذ نتائج هذا النداء بعين الاعتبار عند تجهيز خطة عمل لتسوية الأراضي غير المنظّمة في الوسط العربيّ.

يوصي الطاقم ببناء وترويج خطة عمل لتسوية بقية الأراضي غير المنظّمة في البلدات التابعة للأقلّيات. يجب أن يتم دفع خطة العمل قدماً من خلال مركز مسح إسرائيل وقسم تسجيل وتسوية الأراضي في وزارة القضاء. من أجل القيام بذلك، يجب تخصيص موارد وقوى عاملة ملائمة.

نقترح فحص طرق العمل بشكل مدمج أو مواز بالنسبة للأراضي التي لم تتم تسويتها، وذلك بهدف فحص الحقوق بالتسوية بحسب قانون التسوية، وأيضاً بهدف استكمال أو تقدّم إجراءات التخطيط في المجمع، وبغية إنهاء التخطيط في المجمع بموازية الانتهاء من إجراءات التسوية.

نظراً لتعقيد وضع الملكية في البلدات العربية، نقترح القيام بفحص أفضل لطرق العمل بعد استكمال عمل اللجنة أيضاً، من أجل تسجيل الحقوق على الأرض في نهاية المطاف، بطريقة تتناسب مع حقوق الملكية والتخطيط الحاليين. كما ذكر سابقاً، قد تكون الحالات مختلفة، وبحسب ذلك فإنّ الطول متنوّعة. وبما أنّ الحديث يدور حول أطر قضائية وتخطيطية معقّدة، نقترح القيام بأعمال استكمالية لهذه التوصيات بحسب الحالات المختلفة، وفحص أفضل وأنجع الطرق للوصول إلى تسوية المجمع.

نوصي بتطبيق توصيات طاقم الـ120 يوماً، ونظراً لتعقيد وضع الملكية وتسجيل الأراضي في البلدات العربية، نقترح إنشاء لجنة لفحص أفضل طرق العمل للوصول إلى تسجيل حقوق ملكية الأرض بحسب بند رقم (91) أعلاه.

1.8.2 ضريبة الأملاك

بالإضافة إلى ذلك، فإن استكمال عملية تسجيل الحقوق على ملك مشروط بتسوية دفعات الضريبة المتحقّمة على الملك الذي تمّت تسويته. أوصى طاقم الـ120 يوماً أنّ تتم المطالبة بالدفع مقابل الصفقة الأخيرة فقط. فيما يلي التوصية:

يوصي الطاقم بفصل العلاقة التي ما بين تسديد الديون القديمة لضريبة الأملاك والسماح بتسجيل العقار، وعند قدوم الفرد لتسجيل حقوقه على أملاكه، لا تُطلب منه مصادقة على سداد ديونه هذه. بالإضافة إلى ذلك، للحصول على مصادقة سلطات الضريبة بأنه سدّد ديونه، يُطلب من الفرد دفع الضرائب القديمة المتعلّقة بالصفقة الأخيرة للعقار وليس بسلسلة الصفقات المتعلّقة به بشكل مطلق.

بند 88:
إجراء التسوية

بند 89:
زيادة المدخلات الحكومية

بند 90:

بند 91:

بند (87):
فرض الضريبة كشرط للتسجيل

بحسب تقرير مراقب الدولة، يعتبر انعدام تسوية الحقوق على الأراضي وعدم تسجيلها في السجلّ الرسميّ عائقاً مركزياً في موضوع تطوير سوق الائتمان والرهن العقاري، وبالتالي، تصبح عوائقاً أمام تطوير سوق الإسكان في البلدات العربية. تمّ تعديل قانون فرض الضرائب على الأراضي في تشرين ثاني 2015، ولكنّ لم

تحقق تعديلات القانون التي تمت المصادقة عليها هدفها، وهو تشجيع السكان العرب على تسجيل حقوقهم على الأراضي، وتم تسجيل 3 حالات فقط استخدمت تعديلات القانون.²¹

نوصي بفحص تطبيق ونجاعة توصيات طاقم الـ 120 يومًا، وفحص مقترحات إضافية لحل موضوع الغرامات والديون للسلطة المحليّة وللدولة.

1.9 التجدد الحضريّ وتطوير النسيج القديم

1.9.1 التجدد الحضريّ

التجدد الحضريّ هو اسم عام لسيرورة يتم من خلالها إصلاح وإعادة تأهيل منطقة حضرية مندهورة من ناحية فعلية أو اجتماعية، لتعود وتصبح جزءًا مهمًا من النسيج الحضريّ. غالبًا ما تتسم النواة القديمة في البلدات العربية بتدهور فعليّ كبير، وبالكثافة السكانية وبنقص البنى التحتية والمناطق العامة المفتوحة والمؤسسات العامة وغيرها.

تدفع سلطة التجدد الحضريّ قدمًا في السنة ونصف السنة الأخيرة خمس مخططات تجريبية للتجدد الحضريّ في البلدات العربية (عرعة، الطيبة، سخنين، كفر قاسم وجسر الزرقاء)، تهدف إلى تحديث نواة البلدة. إحدى الافتراضات الأساسية لهذه المخططات التجريبية هي أن بنية سوق الإسكان في البلدات العربية، والقيمة المنخفضة للأرض وكثرة الأراضي التي بملكية خاصة، لا تسمح باستخدام آليات مثل إخلاء-بناء (פיו-ביו) أو مخطط التخطيط الوطنيّ 38 (מ"מ 38).

لفحص جودة الآليات الجديدة التي ستتم بلورتها من أجل البلدات العربية، نقترح فحص كل الآليات المقترحة، مع التطرق إلى الأهداف التي حدّتها لنفسها سلطة التجدد الحضريّ، وهي كالتالي:²²

- زيادة نطاق تنفيذ مشاريع التجدد الحضريّ.
- تسريع تنفيذ مشاريع لتحسين مظهر المدينة والحيز العام وجودة حياة السكان.
- زيادة عرض المساكن في النسيج الحضريّ المبني، مع الانبها لأهمية الحفاظ على المساحات المفتوحة من أجل رفاهية الجمهور.
- تنجيع استخدام الأرض وتعزيز الحضريّة.

نعتمد أنّ التجدد
الحضريّ
الذي يُطبّق فقط من
أجل زيادة الكثافة
الإسكانية سيحدث
ضررًا جمًّا بجودة حياة
السكان

اشتقاقًا من هذه الأهداف، نوصي بالقيام بالخطوات التالية:

- وضع مخططات للتجدد الحضريّ تأخذ بعين الاعتبار جميع أهداف استخدام الأرض داخل حدود التخطيط: الإسكان، السير والمواصلات، المساحات العامة المفتوحة، المؤسسات العامة، البنى التحتية وغيرها. توافقًا مع موقف سلطة التجدد الحضريّ بشأن المخطط الذي تروجه في المدن التي فيها احتمالية اقتصادية لإخلاء-بناء (פיו-بيو)، نعتقد أنّ التجدد الحضريّ الذي يُطبّق فقط من أجل زيادة الكثافة الإسكانية سيحدث ضررًا جمًّا بجودة حياة السكان. انطلاقًا من هذا النهج، نعتقد أنّه يجب تمويل طواقم تخطيط كاملة تشمل كلّ أصحاب الوظائف في طاقم تخطيط كلّ مخطط تجربيّ.
- بناء نموذج قابل للتنفيذ يشمل العمل بشكل عميق مع السلطات المحليّة ومع سكان منطقة التخطيط. يلزم التجدد الحضريّ التطرق إلى عدّة جوانب: الجوانب التخطيطية، الجوانب الاقتصادية والجوانب الاجتماعية. لن تكون مخططات التجدد الحضريّ التي لا تأخذ إحدى هذه الجوانب بعين الاعتبار قابلة للتنفيذ. باعتبارنا، يجب أن يرافق سيرورة تجهيز مخطط التجدد الحضريّ في السلطات العربية شخص مهنيّ يتخصّص بالتخطيط الاجتماعيّ، وبسيرورات إشراك الجمهور وسيرورات بناء الاتّفاقات.

21. التقرير السنوي 69 ب، صفحة 595. <https://www.mevaker.gov.il/sites/DigitalLibrary/Pages/Reports.10-1427.aspx>

22. لموقع سلطة التجدد الحضريّ أنظر: https://www.gov.il/he/departments/about/about_government_authority_for_urban_renewal

- تخصيص موارد حكوميّة من أجل التنفيذ. لأن قيمة الأرض في البلدات العربيّة منخفضة ولا تتيح التنفيذ على أساس السيرورات الاقتصادية في السوق الحر. على الدولة أن تخصّص موارد لتنفيذ المخططات التجريبيّة، ولاحقًا، فحص آليّة التجدّد البديلة التي لا تعتمد على السوق الخاصّ فقط.

1.9.2 إخلاء-بناء واستبدال الأراضي

نشهد في السنوات الأخيرة أنّ الحكومة تبني آمالها على تسويق وحدات سكنيّة على أراضٍ بملكيّة الدولة، وتهمل استنفاد الحقوق في الأحياء القديمة والمسكونة. نحن نتفق أنّّه في جزء كبير من الحالات لا يمكن بناء شقق إضافيّة في الأحياء القديمة والمسكونة، ولكن يمكن في حالات أخرى زيادة عرض الأراضي/الحقوق في الأحياء القديمة في حال تمّ حلّ مشاكل معيّنة، مثل تخصيص الأراضي لتلبية احتياجات الجمهور، الموافق في الشوارع وما شابه.

بالإضافة إلى ذلك، تعاني الأنسجة القديمة في معظم البلدات من انعدام الأراضي للمؤسّسات العاقبة ولمناطق جماهيريّة مفتوحة، في حين أنّ هناك أراضٍ خاصّة فارغة بحيازة السكّان.

نوصي بالقيام بتجربة في عدّة بلدات يتم في إطارها عرض أراضٍ تمّ تطويرها في الأحياء الجديدة على أصحاب الأراضي الخاصّة في الأنسجة القديمة، وذلك مقابل التنازل عن الأراضي الخاصّة لصالح الجمهور. يتم تحديد كمّيّة الأراضي بحسب احتياجات البلدة.

1.9.3 استئجار أراضٍ معدّة للإسكان لصالح تلبية الاحتياجات الجماهيريّة

تتسم الأنسجة القديمة في معظم البلدات العربيّة بنقص المؤسّسات الجماهيريّة. باعتقادنا، قد تنجح مشاريع التجدّد الحضريّ بتقليص هذه الفجوة وبتوفير حلول لهذا الجانب أيضًا بشكل كبير. استخدام قطع الأرض التابعة لسلطة أراضٍ إسرائيليّة الموجودة في مركز النسيج المبنيّ هي إحدى الفرص المتاحة لزيادة عدد المؤسّسات العاقبة في الأنسجة القديمة. مع ذلك، يوجد هنا تحدّي أيضًا. على الأغلب تكون هذه الأراضي معرّفة كأراضٍ معدّة للإسكان، ممّا يحول دون أن تتمكّن السلطة المحليّة من استئجار الأرض لصالح مؤسّسة عاقبة.

لذلك، نوصي بـ:

- تعديل قانون التخطيط والبناء بحيث يصبح بناء رياض الأطفال والحضانات في الأراضي المعدّة للإسكان في البلدات العربيّة أمرًا ممكنًا.
- أن تتيح سلطة أراضٍ إسرائيليّة إمكانية ملكية الأراضي المعدّة للإسكان لصالح بناء مؤسّسات عاقبة في داخل البلدات العربيّة.

للتلخيص، نعتقد أنّ التجدّد الحضريّ في البلدات العربيّة من شأنه أن يحسّن جودة حياة السكّان، وان يعزز المساواة بين المواطنين وأن يعزّز السلطات المحليّة. على الدولة أن تنتهز هذه الفرصة وأن تعمل من أجل دفع التجدّد الحضريّ في البلدات العربيّة قدمًا بشكل لائق وصحيح.

الفصل الثاني: تسويق الأراضي التي بملكيّة الدولة

الأراضي التي بملكيّة الدولة هي مورد موجود في البلديات العربيّة على نطاق صغير، وهناك احتمال كبير لتطويره، وذلك لأنّ هذا المورد يعتبر حلّ الإسكان الوحيد بالنسبة لـ 70% من سكّان البلديات الذين لا يملكون أراضي خاصة. بالإضافة إلى ذلك، يعاني المجتمع العربيّ من أزمة اقتصادية، ومعدّل الأجور المطلوب لشراء شقّة في المدن العربيّة أعلى من المعدّل القطريّ، والذي يصل إلى 150 راتبًا.²³ بهذا الشكل، على سبيل المثال، يتطلّب شراء شقّة في الناصرة إلى 172 راتبًا، ويتطلّب شراء شقّة في سخنين إلى 163 راتبًا (نسبة لمعدّل الأجور في هذه المدينتين).²⁴ من شأن تسويق الأراضي التي بملكيّة الدولة أن يخفّض إلى حدّ كبير من سعر العقارات في البلديات العربيّة. على ضوء هذه الأسباب، هناك أهميّة كبرى لنجاح محاولات التسويق هذه، حيث تفشل معظم محاولات التسويق اليوم ويتعلّق نجاحها بإزالة مجموعة من العوائق.

تتعلّق العوائق في هذا المجال بعملية التسويق في الصيغة الحاليّة في البلديات العربيّة، والتي تطابق عملية التسويق في البلديات اليهوديّة، ممّا يخلق عدم توافق بين عملية التسويق وبين الخصائص الاجتماعيّة والثقافيّة والتخطيطيّة، وخصائص الملكيّة الخاصّة في المجتمع العربيّ والبلديات العربيّة.

فيما يلي العوائق والتوصيات السياسيّة:

2.1 توزيع التسويق في البلديات العربيّة وزيادة مخزون الأراضي التي بملكيّة الدولة في البلديات

بحسب تقرير مراقب الدولة: "بين السنوات 2016-2017 وفي موعد الانتهاء من الرقابة، تمّ تسويق الأراضي في 57% من البلديات الموقّعة على الاتّفاقيّات المركزيّة والاتّفاقيّات الاستراتيجية فقط (32 من بين 56 بلدة). تمّ تسويق 80% من الوحدات السكنيّة في عشر بلدات فقط. على سبيل المثال، في البلديات: طمرة، الطيرة وعرة-عارة، والتي يقطنها عشرات آلاف السكّان، لم يتم الإعلان عن مناقصات لتسويق الأراضي التي بملكيّة الدولة في هذه السنوات. يعني هذا المعطى أنّه لم تتم تلبية احتياجات الجمهور الإسكانيّة في عدّة بلدات للسكّان الذين لا يملكون الأراضي".

لحلّ هذه المشكلة، يوصي مراقب الدولة التالي: "على أثر كثرة البلديات التي لا يوجد فيها تسويق للأراضي، وخصوصًا البلديات المركزيّة التي فيها عدد كبير من السكّان، هناك حاجة لأن تبذل الجهات المعنيّة، بما في ذلك وزارة البناء والإسكان وسلطة أراضي إسرائيل والسلطات المحليّة ذات الصلة، مجهودًا كبيرًا لإزالة العوائق، لزيادة عدد البلديات العربيّة التي سيتم تسويق الأراضي فيها".²⁵

تتفق مع توصيات مراقب الدولة، ونضيف أنّه بسبب شخّ الأراضي التي بملكيّة الدولة في نطاق السلطات المحليّة العربيّة، **نوصي** بالبحث عن مجعّعات بملكيّة الدولة على مشارف البلديات وضمّ هذه المساحات إلى منطقة نفوذ السلطات المحليّة العربيّة، والمصادقة على مخطّطات تفصيليّة لتغيير هدف استخدام الأرض لتصبح بهدف الإسكان لمن لا يملكون الأراضي.

2.2 ملاءمة مستندات المناقصات

لزيادة معدّل ونجاح التسويق في البلديات العربيّة، أشار طاقم الـ 120 يومًا إلى أنّ عدم نجاح مناقصات التسويق بين السكّان العرب يعود إلى انعدام المعلومات بشأن المتطلّبات والشروط التي تمّ تحديدها في المناقصات.

23. تمّ تحديد عدد الرواتب بحسب بيانات المكتب المركزيّ للإحصاء لمعدّل سعر الشقّة ومعدّل الراتب الشهريّ: https://www.cbs.gov.il/he/publications/DocLib/2017/price10a/a_2_6h.pdf

24. تمّ تحديد عدد الرواتب في سخنين والناصره بحسب بيان وزارة الماليّة بشأن سعر الشقّة في السوق، ومعدّل الأجور الشهريّ بحسب بيانات المكتب المركزيّ للإحصاء، https://mof.gov.il/Releases/Pages/natzrat_ilit_kiryat_tivon.aspx. <https://mof.gov.il/Releases/Pages/sachninn.aspx>

25. التقرير السنوي 69ب، صفحة 583، <https://www.mevaker.gov.il/sites/DigitalLibrary/Pages/Reports/10-1427.aspx>

بند 79: ملائمة مستندات المناقصات

يوصي الطاقم أنّ تقوم كل من وزارة البناء والإسكان وسلطة أراضي إسرائيل بملاءمة وتسهيل إطار المناقصات في البلديات التي يشملها القرار. في هذا الإطار، يجب العمل على ملاءمة المناقصات للجماهير العربية، وترجمة مستندات المناقصة ترجمة جيدة. بالإضافة إلى ذلك، يجب العمل على تعريف إجراء منظم للقيام بالمناقصة يشمل التواصل مع السلطة المحلية ومع المتقدمين المحتملين.

يظهر من الفحص الذي قمنا به أنّه أقر في إطار القرار الحكومي 922 تحويل ميزانية ترجمة كتيّب المناقصة إلى سلطة أراضي إسرائيل،²⁶ ولكن لم يترجم الكتيّب حتى الآن ولم تُنفذ التوصية. **نوصي** بتطبيق توصية طاقم 120 يومًا والقرار الحكومي 922 لترجمة مستندات المناقصة في البلديات العربية للغة العربية.

2.3 وضوح التطوير وشفافية مركّبات المناقصة

أوصى طاقم 120 يومًا بنشر تكاليف التطوير المشمولة في المناقصة للسكان:

يوصي الطاقم بأن تشمل مستندات المناقصة في البلديات العربية تفصيل مركّبات تكلفة التطوير، وذلك لتبديد المخاوف بشأن تكاليف التطوير، وكذلك لزيادة الثقة بالنشاطات التي تنفّذها الحكومة.

بند 80 نشر تكاليف التطوير للسكان

يتّضح من الفحص الذي قمنا به أنّ المواصفات (التي تفسّر المركّبات المشمولة في التطوير) ومرحلة التنفيذ ما زالت غير واضحة بشكلٍ كافٍ للسلطة وللسكان. بالإضافة إلى ذلك، تبيّن التجربة أنّه كانت هناك استجابة بشكل أكبر من قبل سكان البلديات التي تمّ فيها التطوير قبل التقدّم إلى مرحلة المناقصة. الوضوح والتغيير الفعليّ هما عاملان حاسمان لخلق الثقة، وخصوصًا في الوضع الحاليّ الذي تسود فيه عدم ثقة بالسلطة المركزيّة من قبل السكان. يظهر تقدّم مرحلة التطوير تغييرًا فعليًّا على أرض الواقع بعد سنوات من وجود بنى تحتيّة مهترئة أو انعدامها أصلًا.

لذلك، **نوصي** بـ:

- زيادة وتيرة تقديم أموال التطوير قبل الخروج بمناقصة.
- تقدّم تنفيذ بناء المؤسسات العامّة من الميزانية المخصّصة لذلك بحسب قرار 922 في الأحياء الموجودة بمراحل متقدّمة من التطوير وبناء البنى التحتيّة، وذلك بهدف زيادة ثقة السكان بالمستوى المتوقّع عند الانتقال إلى الأحياء الجديدة.
- إتاحة المعلومات كاملةً باللّغة العربيّة، كتابةً وشفويًّا، في مرحلة التسويق، وتفصيل ماذا سيّشمل التطوير (من ناحية البنى التحتيّة والمؤسسات العامّة). نشدّد أنّ الحديث يدور حول عوامل مهمّة تؤثر على جودة السكن، وأنّ تفصيلها سيساعد الجمهور في فهم مقابل ماذا تتم جباية الدفعات منهم.

2.4 مشاركة السلطة المحليّة في عمليّة التسويق

تحويل السلطة إلى شريكة مركزيّة في عمليّة التسويق وفي تنظيم لقاءات توعويّة للسكان بمبادرة وتمويل وزارة البناء والإسكان هو أمر ضروري لنجاح التسويق، وخصوصًا في ظلّ فشل مناقصات عديدة، بسبب عدم تقديم السكان المتقدمين بالمستندات المطلوبة للمناقصة.

لذلك، **نوصي** بتمويل وقيادة عمليّة إشراك الجمهور وتوعيته ضمن مجموعات سكانيّة صغيرة، وتفهم احتياجاتها وتوفير حلول للعوائق التي تواجهها. من المهم الشرح في هذه اللقاءات للسكان ما هي المستندات المطلوبة للتقدّم، وما هي شروط الاستحقاق، وماذا تشمل عمليّة التقدّم وما إلى ذلك. نقترح بأن تشمل الحملة البلديّة وسائل إيضاح كالفيدوهات والصور ثلاثيّة الأبعاد. نذكر هنا أنّه قد تساهم حملة توعية قطريّة في دفع هذا الموضوع قدمًا، ولكن يجب عدم الاكتفاء بذلك.

26. القرار الحكومي 922: فصل 7 بند 2) - تعزيز شامل في وزارة البناء والإسكان المتخصّص بمجموعات الأقليات وملاءمة المناقصات (مؤتمرات المشترين، ترجمة وما إلى ذلك). تخصّص وزارة الماليّة لهذا الهدف ميزانية إضافية بقدر 2.7 مليون شيكل.

2.5 تمويل تطوير الأراضي المختلطة

تتواجد العديد من الأراضي التي بملكية الدولة في البلديات العربية في مجتمعات مختلطة مع أراضي بملكية خاصة. بما أنه لا توجد آلية لتمويل تطوير الأراضي الخاصة، تؤدي كثرة الأراضي الخاصة في المجموع إلى نقص الموارد اللازمة لتنفيذ التطوير. تبعاً لذلك، غالباً ما تتميز قطع الأراضي الموجودة في الأراضي التي سوقتها الدولة في السابق بمستوى تطوير سيئ على المدى البعيد. على الرغم من توصيات طاقم الـ 120 يوماً، لا يمكن تمويل تطوير الأراضي الخاصة اليوم بشكل كبير، مما يضر بنجاح تسويق الأراضي المختلطة.

تشمل معظم المخططات التي تطورها اليوم وزارة البناء والإسكان وسلطة أراضي إسرائيل نطاقات واسعة من الأراضي التي بملكية خاصة، ولذلك من المفروض أن تتوزع تكاليف التطوير بين السلطة المحلية وبين وزارة البناء والإسكان. عند انعدام مصادر التمويل في السلطة المحلية، هناك احتمال منخفض جداً لاستكمال تطوير الأحياء بالمستوى الذي يتوقعه المشترون. حتى في حالات وجود قانون مساعد ساري في السلطة المحلية لسق الطرق والتطوير، تتعلق جباية رسوم التطوير بإرادة أصحاب الأراضي التي بملكية خاصة لتحقيق حقوق البناء، وغالباً ما لا يتزامن موعد بداية البناء على الأراضي الخاصة مع فترة تطوير الأحياء. بهذه الطريقة أصبح هناك فشل تمويلي كبير يؤخر تطوير الأحياء بشكل كبير.

لذلك، **نوصي** باستبدال نموذج تمويل تطوير الأراضي التي بملكية خاصة الذي كان ساريًا في الماضي ولم يثبت نجاحه بالخطة التالية.²⁷

إنشاء صندوق قروض تطوير للسلطات المحلية العربية من ميزانية الدولة، بحيث تكون القروض ممولّة بنسبة 50%. تُمنح القروض بشكل مباشر للشركات التي تدير تطوير الأحياء وبمصادقة السلطة المحلية، ويتحمم عليها تطوير كل الحي بكل مركبات التطوير.

2.6 تمويل تطوير الأراضي التي بملكية السلطات المحلية

تعنى السلطات المحلية في حالات معينة (ونادرة) بتسويق أراضي بملكيته (مثلًا، المجلس المحلي معليا)، ولكن لا يسري تعريف القانون لأراضي الدولة على الأراضي التي بملكية السلطة المحلية، فتخسر السلطات المحلية أموال التمويل، مما يؤدي إلى زيادة سعر قسائم الأرض بشكل كبير.

بالمقابل، في الحالات التي يرغب فيها الصندوق القومي اليهودي (77"6) بتسويق الأراضي التي بملكيته (والتي هي أيضًا غير معرّفة كأراضي بملكية الدولة)، يحق له الحصول على تمويل التطوير من قبل الدولة. بحسب معلوماتنا، لا يوجد سبب مبدئي لمنع السلطات المحلية العربية من الحصول على نفس الامتياز الذي يُمنح اليوم للصندوق القومي اليهودي.

بناءً على ذلك، **نوصي** بأن ينطبق استحقاق التطوير بمعدّل 50% على الأراضي التي بملكية السلطات المحلية أيضًا.

2.7 تطوير طريقة تسويق خاصة بالبلدات العربية

حتى الآن، هناك طريقتان للمناقصات: طريقة المزاد وطريقة السحب. هناك عوائق أمام الطريقتين تؤدي إلى فشل المناقصة في البلدات العربية، أو إلى الحدّ من نسبة نجاحها. فيما يلي أهم العوائق التي تضر بنجاح التسويق:

■ ترفع طريقة المزاد من سعر المسكن وتضر بالسكان المحليين الذين لا يملكون شقة ولا يملكون موارد اقتصادية كافية. لذلك، **نوصي** بأن تسري طريقة المزاد على الجزء غير المعدّ للسكان المحليين، وأن تكون بعد استنفاد المناقصة للسكان المحليين.

■ طريقة التسجيل والسحب أفضل من طريقة المزاد، ولكن هذه الطريقة إشكالية أيضًا حيث أنّ قسائم الأرض في المناقصة مخصصة أولاً لذوي الاحتياجات الخاصة وللأرامل، ومن ثمّ للخادمين في قوات الأمن، ويتم تسويق المخزون المتبقي فقط إلى من لا سكن له. بهذه الطريقة، تقلّ فرصة من لم يخدم في قوات الأمن للفوز بقسيمة أرض في البلدات التي فيها نسبة عالية من الخادمين في الجيش. يعتبر تفضيل

27. يظهر تفصيل إضافي للخطة المقترحة في بند 4.1.

الخدمين في قوّات الأمن تمييزاً ضدّ غالبية المواطنين العرب الذين لا يخدمون في الجيش والمعفيين من هذه الخدمة بموجب القانون، ممّا يؤدّي إلى نفور الجمهور من التقدّم إلى المناقصة وإلى انعدام ثقتهم. **نوصي** بإلغاء كلّ الامتيازات التي تُمنح لخادمي قوّات الأمن في البلدات العربيّة.

■ انعدام إرشاد ملائم للمستحقّين بلغة بسيطة حول طريقة الاشتراك بالمناقصة. من مرحلة تعبئة الطلب وحتى مرحلة السحب والفوز. لذلك، **نوصي** بأن تقوم وزارة البناء والإسكان بتجهيز خطة إرشاد قطريّة، وأنّ تجهز خطة إرشاد لكل بلدة بشكل منفصل أيضاً.

■ يصعب إلى حدّ كبير الشرط الحاليّ بأنّ يتقدّم على الأقل 4 مستحقّين للمناقصة لشراء قسيمة أرض على المستحقّين لتنظّم بمجموعات كبيرة؛ احتمال إيجاد مجموعات بهذا النطاق ومستعدّة لأنّ تسكن معاً، بحيث أنّ يكون جميع أفرادها أصحاب استحقاق ومعهم الأموال المطلوبة للتقدّم للمناقصة. هو احتمال ضئيل. لذلك، **نوصي** بتخفيض العدد إلى مستحقّين إثنيّن على الأقل، حتّى إذا أدّى ذلك إلى تصغير مساحة قسائم الأرض التي يتمّ تسويقها.

■ تكاليف باهظة لشراء قسيمة الأرض: لم ينجح الأشخاص الذين فازوا بقسائم الأرض بتحقيق استحقاقهم، وذلك بسبب التكاليف التي يُطلب منهم تسديدها بعد الفوز بالقسيمة. من المهمّ الذكر بأنّ الأشخاص الذين هم بحاجة إلى المسكن هم عادةً شباب في سنوات العشرين من عمرهم، والذين لم يراكموا رأس مال كافٍ لشراء قسيمة أرض، وخصوصاً عندما يدور الحديث عن عدد من الإخوة بأعمار متقاربة، ممّا يحول دون قدرة ذويهم على مساعدتهم بنفس الوقت. بالإضافة إلى ذلك، لا تمنح البنوك قروضاً سكنيّة لتسديد ثمن قسائم الأرض. لذلك، **نوصي** بأن يتمكّن السكّان الفائزين في المناقصة من تأجيل موعد الدفع حتّى يتمكّنوا من الحصول على قرض إسكانيّ مقابل العقار، أو تقسيط الدفعات لعدّة سنوات بدلاً من ذلك.

لتلخيص هذا البند، نوصي بإنشاء طريقة تسويق فريدة من نوعها لتلائم البلدات العربيّة، والتي تشمل إلغاء المعايير التمييزيّة، وتسويق مجتمعات تتيح مزيج بناء بكثافات متعدّدة وتتيح تخطيط وحدات سكنيّة بأحجام مختلفة. بالإضافة إلى ذلك، يجب فحص تقسيم التسويق إلى وحدات صغيرة بشكلٍ عينيّ، لتسهيل عمليّة التقدّم إلى المناقصة على المقاولين الصغار.

2.8 مناقصات السعر للسكّان

بحسب الفحص الذي قمنا به، كان عدد الوحدات السكنيّة التي سوّقت لمباردين في إطار برنامج السعر للسكّان حتى شهر تشرين الثاني 2018 هو 72,034 في كلّ السلطات المحليّة، بينما 1% من مجمل الوحدات السكنيّة- أي 702 وحدة، سوّقت لمباردين في بلدات عربيّة. كذلك، سوّقت فقط 193 وحدة سكنيّة في البلدات العربيّة في السحب على الوحدات السكنيّة للمستحقّين من بين 56,677 وحدة سوّقت للمستحقّين في كلّ البلاد.²⁸

بالإضافة إلى ذلك، لم تنجح تقريباً نصف المناقصات التي أعلن عنها للمباردين. في جزء من الحالات، لم يتقدّم المبادرون للمناقصة، وفي جزء آخر تمّ إلغاء المناقصة.

تبيّن هذه المعطيات أنّ سلطة أراضي إسرائيل عرضت وحدات سكنيّة أقلّ في البلدات العربيّة، وأنّه أعيق البرنامج في مرحلة التسويق للمباردين وكذلك في المرحلة الثانية بالتسويق من خلال السحب للمستحقّين. بحسب الفحص الذي قمنا به، ترتبط العوائق في هذا المجال بكون سيرورة التسويق بصيغتها الحالية تنفّذ بالبلدات العربيّة بشكل مشابه للبلدات اليهوديّة، وبذلك نتجت عدم الملاءمة بين سيرورة التسويق والخصائص الاجتماعيّة والثقافيّة والتخطيطيّة والشرائيّة للمجتمع العربيّ وللبلدات العربيّة.

نوصي بأن تقوم سلطة أراضي إسرائيل بتحرير قطع أراضي أكثر في البلدات العربيّة، وأنّ تزيد من كمية العرض وسعة الانتشار لهذه القطع لأكثر عدد ممكن من البلدات. كذلك **نوصي** باتّباع سيرورات تؤدّي إلى نجاح البرنامج في البلدات العربيّة من خلال تشجيع المقاولين والسلطات المحليّة والمجتمع العربيّ على المشاركة في برنامج "السعر للسكّان". فيما يلي سنستعرض العوائق المرتبطة بكل واحد من العوامل الثلاثة (المقاولون والسلطات المحليّة والسكّان)، وتوصيات السياسات التي نقتصرها لحلّها.

28. بحسب تقرير معطيات السعر للسكّان 18.11.2018 - موقع السعر للسكّان: <http://www.dira.gov.il/odot/Pages/statistics.aspx>

2.8.1 إزالة عوائق تمنع المبادرين من التقدّم للمناقصة

العائق- مقدار الدعم لتطوير الأرض غير ملائم للفوارق في تكلفة التطوير

في المناقصات التي أعلن عنها، بالإمكان ملاحظة وجود فوارق كبيرة في تكلفة الأرض للوحدة السكنية بين البلديات المختلفة، بحيث كانت الفوارق بين بلدات قريبة من بعضها البعض كبيرة. في البلديات التي كانت تكلفة الأرض للوحدة السكنية مرتفعة، لم يتقدّم مبادرون للمناقصة، ما أدى لفشل المناقصات. بالمقابل، في البلديات التي كانت فيها تكلفة الأرض منخفضة، نجحت المناقصة. هكذا، مثلاً، في بلدة مجد الكروم، كانت تكلفة الأرض للوحدة السكنية 106,500 شيكل جديد وفشلت المناقصة، أمّا في جارتها بلدة نحف، فكانت تكلفة الأرض للوحدة السكنية 25,000 شيكل جديد ونجحت المناقصة.

تتبع الفوارق في تكلفة الأرض للوحدة السكنية بين البلديات، بالأساس، من الفرق في تكلفة تطوير الأرض بين البلديات المختلفة، والتي تتأثر من عوامل طوبوغرافية وعوامل أخرى. بالمقابل، مقدار الدعم للتطوير الممنوح للمبادرين موحّد (40 ألف شيكل للوحدة السكنية)، ولا يأخذ بعين الاعتبار الفروق الكبيرة في تكاليف التطوير. في مثل هذه الحالة، يُحجم المبادرين عن التقدّم للمناقصات في البلديات التي تكون تكاليف التطوير فيها مرتفعة.

لذلك، **نوصي** بتخصيص دعم أكبر لتكلفة التطوير، في البلديات التي فيها تكلفة التطوير أعلى على نحو خاص، كي تُسدّ الفجوات وتكون هناك جدوى اقتصادية للمبادرين تمكّنهم من تسويق الشقق بأسعار معقولة.

2.8.2 إزالة عوائق تمنع دعم السلطات المحليّة العربيّة لبرنامج "السعر للسكان"

العائق- تخصيص منخفض لقطع الأراضي لأهل البلد

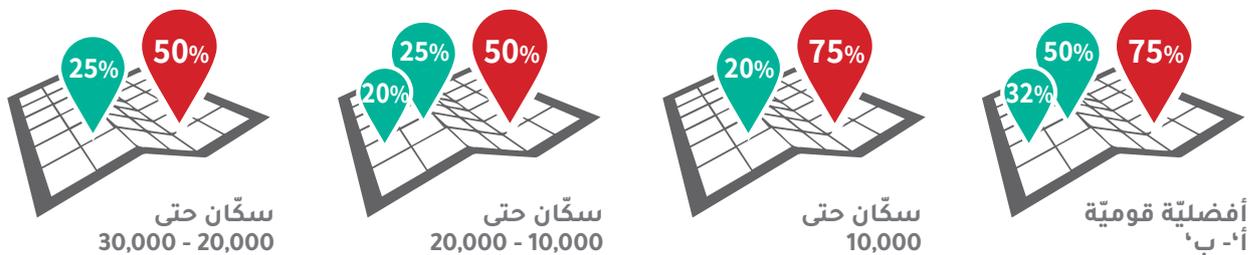
أوصى طاقم ال120 يوماً بزيادة عدد الوحدات السكنية المسوقة لأهل البلد في البلديات العربيّة، فيما يلي التوصية:

يوصي الطاقم بزيادة التسويق بواسطة التسجيل والسحب لأهل البلد في البلديات العربيّة، وكذلك يوصي بأن يقدّم رئيس مجلس أراضي إسرائيل اقتراحاً لتعديل قرار المجلس، بحيث يضاف مستوى آخر لأهل البلد في بلدات عربيّة ليست بلدات أفضليّة قوميّة وعدد سكانها من 20,000 - 30,000 نسمة. كذلك تدرس إمكانية رفع المستوى الخاص بـ5,000 نسمة والتي تعطي المجال ليكون 75% لأهل البلد لتشمل البلديات حتى 10,000 نسمة.

بند (82) أهل البلد

تم تطبيق هذه التوصية للتسويقات العادية، لكن بحسب الفحص الذي قمنا به، بقي تخصيص قطع الأراضي لأهل البلد في برنامج السعر للسكان منخفضاً مقارنة مع مناقصات الأرض العادية. فمثلاً في بلدات تعداد سكانها بين 10-30 ألف نسمة، كان التخصيص لأهل البلد في مناقصة عادية 50% أمّا في مسار "السعر للسكان" فكان 25%.

مقارنة التخصيص لأهل البلد بين مناقصة عادية وسحب "السعر للسكان"



■ نسبة التخصيص لأهل البلد في مناقصة عادية ²⁹

■ نسبة التخصيص لأهل البلد في السعر للسكان ³⁰

29. قرار سلطة أراضي إسرائيل رقم 1571 - تخصيص أراضي بالتسجيل والسحب وأهل البلد.
30. قرار سلطة أراضي إسرائيل رقم 1518 - سكن بمتناول اليد ("السعر للسكان").

لذلك، **نوصي** بأن يكون التخصيص لأهل البلد في برنامج "السعر للسكان" مساويًا للتخصيص ذاته في المناقصة العادية. سيساعد الأمر على نجاح المناقصة والتعاون من قبل السكان والسلطة المحلية.

العائق - منحة الحوافز للسلطة المحلية غير ملائمة لتوقعات التسويق الحقيقي في منطقة نفوذها

بحسب قرار سلطة أراضي إسرائيل رقم 1518 - سكن بمتناول اليد ("السعر للسكان")، تكون السلطة المحلية مستحقة لمنحة حوافز، التي تتحدد بحسب تكلفة الأرض في منطقة السلطة، ومرهونة بالالتزام بعدة شروط. إحدى هذه الشروط هو أن يكون مجمل الوحدات السكنية المسوّقة في السنوات 2015-2019 في مسار "السعر للسكان" لا يقلّ عن 250 وحدة سكنية. تمّ تحديد هذه الشرط بشكل موحد، وهو لا يأخذ بعين الاعتبار حجم السلطة المحلية، وكمية مخزون الأراضي المتوفّر للتسويق في منطقتها. هناك سلطات محلية عربية لا يمكنها تلبية هذا الشرط بسبب حجمها وبسبب مخزون الأراضي المحدود في منطقتها، ولذلك فهي غير مستحقة للمنحة.

لذلك، **نوصي** بتغيير هذه الشرط للحصول على الحوافز في السلطات المحلية العربية، وملاءمته لخصائص البلديات العربية، أخذًا بعين الاعتبار عدد السكان في السلطة المحلية وكمية الأراضي في منطقتها.

2.8.3 إزالة العوائق التي تصعب على سكان السلطات المحلية العربية المشاركة في البرنامج

من بين 1,334,558 الحاصلين على شهادات استحقاق في أنحاء الدولة، فقط 1,269 مستحق يسكن في البلديات العربية²⁹. ألغى السحب في الناصرة وسخنين وكفر مندا في أيلول 2017 بسبب عدد المستحقين المنخفض في البلديات العربية.

فيما يلي عدد من العوائق التي تصعب على سكان البلديات العربية المشاركة في البرنامج:

العائق - نقص بالمعلومات باللغة العربية

تتبع نسب الاستحقاق المنخفضة من عدم المعرفة حول برنامج "السعر للسكان" في البلديات العربية، وعدم معرفة وفهم سيروية التسجيل والمشاركة في البرنامج. يقتصر التسجيل للسحب في المشاريع على موقع برنامج "السعر للسكان" وباللغة العبرية فقط، ويتطلب الحصول على الاستحقاق التوجّه لأحد مراكز الشركات الثلاث "ملجام" و"ألونيم" و"عميدار"، أو عن طريق مواقع الإنترنت لهذه الشركات، بحيث لا يوجد سوى فرع واحد لهذه الشركات بالبلديات العربية، وهو في مدينة الناصرة. أمّا التسجيل عبر موقع الإنترنت فيكون باللغة العبرية فقط، في حين أنّ جزءًا من المجتمع العربي غير مرتبط بالإنترنت، أو لا يوجد عنده عنوان بريد إلكتروني، ولاختيار شقّة سكنية على الورق هناك حاجة لفهم معقّد في قراءة الخرائط وللمتّكّن من اللغة العبرية.

لذلك، **نوصي** بالحلول التالية:

- فتح فروع أخرى للشركات المزوّدة لشهادات الاستحقاق في المدن العربية. نذكر بأن هذه الشركات تزوّد أنواعًا مختلفة من شهادات الاستحقاق من قبل وزارة البناء والإسكان غير استحقاق الاشتراك ببرنامج "السعر للسكان"، مثل تزويدها استحقاق المساعدة في إيجار المنزل. لذلك، هناك قيمة مضافة لفتح فروع إضافية لهذه الشركات في البلديات العربية.

- ترجمة موقع التسجيل للمصادقة على الاستحقاق وموقع التسجيل للسحب إلى اللغة العربية.

- إقامة مراكز استشارة وإعلام حول برنامج "السعر للسكان" في البلديات العربية، وتمكين التسجيل للبرنامج بشكل غير إنترنتي من خلال هذه المراكز.

العائق - طريقة السحب تتفّذ بين مستحقين أفراد فقط

بحسب برنامج "السعر للسكان"، السحب هو فقط بين مستحقين أفراد. يشكّل السكن في مبنى مع سكان غير معروفين نموذجًا جديدًا للكثيرين في المجتمع العربي. يخشى السكان من مشاكل المستقبل، وخصوصًا بما يتعلّق باستخدام وحيازة المناطق المشتركة، ويحجمون عن التقدّم للمناقصة. تفضّل الكثير من العائلات العربية السكن قرب الأقرباء و/أو الأصدقاء تحسبًا من هذه المخاوف.

لذلك، **نوصي** بإعطاء الإمكانية للسحب بين مجموعات من المستحقين المعنيين بالسكن معًا في نفس المبنى.

31. تقرير إحصائي، برنامج السعر للسكان، 18.11.2018. https://www.gov.il/he/Departments/publications/reports/mishtaken_statistics

الفصل الثالث: تعزيز القدرة المهنية لأقسام الهندسة في السلطات المحلية وتأهيل مخططين

تحصل غالبية البلديات العربية على خدمات التخطيط من اللجان المحلية (וועדות מרחביות) في منطقتها. بحسب طاقم الـ120 يومًا، تؤدي هذه الحقيقة إلى ضعف بنيوي في أقسام الهندسة بالبلديات:

"تلقي هذه الحقيقة على اللجان المحلية بمعظم مسؤولية دفع البناء في البلديات العربية قدمًا، وعلى فرض قانون التخطيط والبناء في مجالها. يمتد هذا الوضع بصلاحيات رئيس السلطة المحلية ويعفيه من المسؤولية، وينتج كذلك ضعفًا بنيويًا في قسم الهندسة بالبلدة، الذي ليس بحاجة لمخرجات مهنية كبيرة، وبهذا تتشكل دائرة مفرغة من غياب السلطة والاستقلالية في مجال التخطيط، إلى جانب ترهل قدرات قسم الهندسة كمبادر تخطيطي"³².

تشكل أزمة المسكن في البلديات العربية مشكلة لها خصوصيتها وخصائصها. يجب تقوية أقسام الهندسة كي تصل السلطات العربية إلى الاستقلالية التخطيطية، وذلك من خلال تدريبات مهنية حول مواضيع خاصة بالبلديات العربية، وتعزيز القوى البشرية المهنية التي تقوم بتقديم حلول السكن في البلديات.

3.1 تأهيل مخططين لتنفيذ توحيد وتقسيم، وتمويل مستشارين لإشراك الجمهور

تقدّم اليوم عشرات الاعتراضات على كل مخطط يشمل توحيد وتقسيم الأراضي التي بملكية خاصة، ونتيجة لذلك، تتأخر سيرورات التخطيط التفصيلي بشكل كبير. لمنع وضع كهذا، **نوصي** بإشراك الجمهور في مرحلة تحضير المخطط بشكل مختلف عما ينفذ اليوم في أغلب المخططات.

بحسب الوضع القائم اليوم، لا يوجد لأغلب المخططات التفصيلية مستشار إشراك جمهور، ولا تجري سيرورة إشراك جمهور بتأتم. فيما عدا ذلك، حتى في المخططات التي تتضمن سيرورة إشراك جمهور، يكون ذلك غالبًا بمستوى إشراك منخفض أساسه إعلام الجمهور فقط.

تنعكس الأبعاد المنخفضة للإشراك على حجم المنتدى المشترك في المرحلة التخطيطية، الذي يُنظّم خلاله اللقاء، وبالجهد الموكلة بقيادة سيرورة إشراك الجمهور.

حجم المنتدى والمرحلة التخطيطية التي يُنظّم فيها الإشراك: غالبًا ما تتضمن سيرورة إشراك الجمهور في المخططات التفصيلية "لقاءً مفتوحًا" واحدًا قبيل تقديم المخطط. في المقابل، سيرورة إشراك الجمهور التي تبدأ في مرحلة دراسة الوضع القائم وتنتهي مع المصادقة على المخطط، وتشمل استخدام مختلف أدوات إشراك الجمهور (لقاءات مفتوحة، مجموعات بؤرية، مقابلات شخصية وغيرها)، تمكّن من تخطيط مخطط أفضل وذي احتمالية تنفيذ أعلى. فمثلًا، في السيرورة المعقّقة، يمكن لطاقم التخطيط الحصول على معلومات عن صفقات أراضي، وعن تقسيم الملكيات الداخلية في منطقة معينة، وعن مواقف أصحاب الأراضي تجاه التوحيد والتقسيم بالاتفاق. من دون سيرورة إشراك جمهور معقّقة، لن تكون هذه المعلومات متوفرة لطاقم التخطيط ومتّخذي القرار في البلدة أو للهيئة التخطيطية التي تصادق على المخطط.

الجهة التي تقود سيرورة إشراك الجمهور: غالبًا يكون رئيس طاقم التخطيط أو مهندس السلطة المحلية هم الجهة التي تقود وتوجه سيرورة إشراك الجمهور. في الغالب، لا يكون أصحاب هذه الوظائف متخصصين في سيرورات إشراك الجمهور، ولا أصحاب خبرة في قيادة "سيرورات بسيطة". بالإضافة إلى ذلك، يتعامل جزء من السكّان مع موظفي السلطة المحلية ومهندس السلطة المحلية كأشخاص غير محايدين وأصحاب مصالح شخصية في السيرورة. يمكن لمستشار خارجي، متخصص في قيادة سيرورات إشراك جمهور، أن يدفع قدمًا سيرورة أكثر مهنية وأكثر دقة للبلدة واحتياجاتها.

32. تقرير طاقم الـ120 يومًا، بند 31.

للتلخيص، نوصي بعدة خطوات:

- تنظيم مساق مخصص لمخططين من القطاع الخاص الذين يعملون في البلديات العربية، ولمخططين من القطاع العام.
- على مديرية التخطيط نشر وثيقة توجيهات في موضوع إشراك الجمهور في مخططات التوحيد والتقسيم لتستخدمها طواقم التخطيط والسلطات المحلية. من المفصل أن تشمل الوثيقة تعريف خطوات إشراك الجمهور وتوجيهات لتنفيذ المخطط بحسب المعلومات التي تم تلقيها من الجمهور.
- تخصيص ميزانية لمستشار إشراك جمهور لكل المخططات التفصيلية في البلديات العربية، خصوصاً المخططات التفصيلية التي تشمل التوحيد والتقسيم.
- تخصيص ميزانية وتعيين مستشارين ليقوموا بتزويد خدمات استشارة للمخططين والسلطات المحلية في مجال التخطيط المفصل وموضوع التوحيد والتقسيم في الأراضي الخاصة.
- تخصيص ميزانية وتعيين محكمين عند الحاجة للعمل المفصل مقابل أصحاب الأراضي، وخصوصاً فيما يخص موضوع التوحيد والتقسيم بالاتفاق.

3.2 تعزيز أقسام الهندسة

تعاني أقسام الهندسة بالسلطات المحلية من نقص كبير في القوى البشرية، ما يمسّ بقدرتها على استغلال الميزانيات بالشكل الأمثل، والدفع قدماً بالتخطيط الاستراتيجي للتطوير الحضري للبلديات. يزيد التوسيع الكبير للبلدة ضغطاً إضافياً على عمل السلطة المحلية، التي لا تنجح أصلاً في مواجهة ضغط العمل القائم اليوم. هذا ما جاء في تقرير مراقب الدولة: أبلغت وزارة البناء والإسكان في إجابتها حول غياب المساعدة من قبل وزارة البناء والإسكان للسلطات المحلية في الدفع قدماً بالتخطيط أن "الحجم الزائد للتخطيط وتعقيده الكبير في السلطات المحلية التابعة للأقليات لم يقابل بحلّ من خلال قوى بشرية نوعية ومناسبة للقيام بهذه المهمة. عملت الوزارة بالصورة المثلى مع القوى البشرية والأدوات المحدودة التي تملكها"³³.

تُخصّص اليوم مَلَكات لمخطّط استراتيجي 23 سلطة محلية عدد سكانها أكثر من 10 آلاف نسمة، بينما يحتاج حجم العمل التخطيطي في البلديات التي يبلغ عدد سكانها أكثر من 5 آلاف نسمة إلى زيادة في القوى البشرية، وبحسب الفحص الذي قمنا به، هناك 9 سلطات محلية عربية عدد سكانها من 5,000-10,000 نسمة. عمل مهندس واحد فقط وقام بمعالجة كل الأعمال الهندسية والتخطيط في هذه السلطات. في حين تقدّم وتحضر جزء من هذه السلطات المحلية مخططات هيكلية شاملة ومخططات تفصيلية، وجزء منها في خضم سيرة تسويق قطع أراضٍ بملكية الدولة. بناء على ذلك، يجب تعيين مخطّط استراتيجي في هذه السلطات المحلية بهدف التقدّم بالتخطيط الهيكلي والتفصيلي، والتسويق وبناء قواعد المعلومات التخطيطية، ومهام أخرى بحسب توجيهات مديرية التخطيط.

بالإضافة إلى ذلك، يقوم المخطّطون الاستراتيجيون بالنهوض بتخطيط البلدة، ولكن هناك حاجة لتطوير البنى التحتية، وتسويق قطع الأراضي، وبناء مؤسسات عامة، وتجديد الموارد، ومواضيع لا يشملها تخصص المخطّط الاستراتيجي في المرحلة القادمة. لذلك، **نوصي بـ:**

- تخصيص مَلَكات لمخطّط استراتيجي في البلديات العربية التي عدد سكانها أكثر من 5 آلاف نسمة.
- تمويل مَلَكات جديدة لتخصصات مختلفة في السلطات المحلية التي تجري توسيعات تشمل مركزاً سكنياً كبيراً.

3.3 تعزيز اللجان المحلية

تعمل اللجان المحلية على الدفع قدماً بالخرائط التفصيلية ومخططات التوحيد والتقسيم العديدة في مجال السلطات المحلية العربية. بحسب الفحص الذي قمنا به، تمّت المصادقة على خرائط تفصيلية تشمل 5,754 وحدة سكنية في سنة 2017 عن طريق اللجان المحلية في البلديات: سخنين، دير الأسد، نحف، عرابة والجش.³⁴

33. تقرير سنوي ٦٩ب، صفحة ٥٧٦، <https://www.mevaker.gov.il/sites/DigitalLibrary/Pages/Reports/1427-10.aspx>

34. إدارة التخطيط - موقع נתונים ٢٠١٧.

يضيف هذا العمل ضغطًا إضافيًا على عمل اللجان المحلية الموكلة بتخطيط البلديات العربية. نتيجة ذلك، لا تنجح اللجان في تحقيق الأهداف، وتتأخر عملية المصادقة على الخرائط.

لتوفير حلّ لائق لأزمة المسكن في البلديات العربية بحسب وضع البناء القائم وتركيبه الملكية على الأرض، وإلى حين تمكّن من إقامة لجان محلية مستقلة، **نوصي** بتعزيز اللجان المحلية الموكلة على التخطيط في هذه البلديات، وإضافة مَلَكات لمخططين يقومون بفحص وتسريع المصادقة على الخرائط التي ضمن صلاحية اللجنة المحلية، ويدفعون قدمًا الخرائط الهيكلية/التفصيلية التي ضمن صلاحيات اللجنة اللوائية.

3.4 شركات إدارة

تقرّر في قرار 922 أن يتمّ تخصيص ميزانيات لوزارة البناء والإسكان لتمويل توظيف خدمات شركات إدارة لتساعد البلديات الاستراتيجية على دفع التخطيط التفصيليّ قدمًا. لكن، بحسب تقرير مراقب الدولة، لم تتصل وزارة البناء والإسكان أبدًا مع شركات الإدارة من أجل دفع التخطيط التفصيليّ قدمًا كما ذكر أعلاه، ولم يسمح أصلًا للبلديات الاستراتيجية بالاستعانة بهذه الشركات لدفع التخطيط قدمًا. كما تقرّر في قرار 922 أنّه بحسب قرار لجنة التوجيه، ستُخصّص ميزانيات من أجل الإدارة عن طريق شركات إدارة في البلديات المحددة، لكن شُغلت الشركات في ثلاث بلدات فقط فعليًا.

كذلك، أشار تقرير مراقب الدولة إلى أنّ تشغيل شركات الإدارة هي خطوة هامة للدفع قدمًا بالتخطيط بالبلديات العربية:

"يقدم مكتب مراقب الدولة ملاحظة لوزارة البناء والإسكان أنّ قرار الحكومة لتخصيص مساعدة للسلطات المحلية العربية في التخطيط التفصيليّ هو اعتراف من قبل الحكومة بأنّ هذه السلطات تواجه صعوبة في دفع التخطيط قدمًا، وبأنّها تحتاج إلى مساعدة في هذا الموضوع. في هذه الظروف، عدم توفير المساعدة كما جاء في قرار الحكومة هو تكرار لأخطاء الماضي في كل ما يتعلّق في دفع التخطيط قدمًا على الأراضي الخاصة في السلطات المحلية العربية".³⁵

لذلك، **نوصي** بتشغيل فوريّ لشركات الإدارة في كلّ البلديات بحسب قرار الحكومة.

الفصل الرابع: تطوير الأراضي

4.1 تطوير الأراضي التي بملكيّة خاصة

كما ذكر في بند 2.5 أعلاه. لا توجد اليوم آلية ناجعة للدعم المالي لتطوير الأراضي بملكية خاصة، ولذلك، تنتج كثرة الأراضي الخاصة في المنطقة نقصاً في مصادر تنفيذ التطوير. أوصى طاقم الـ120 يوماً بتشريخ قانون ضرائب تطوير، فيما يلي التوصية:

على ضوء الصعوبات التي تواجه السلطات في تحديد نسبة رسوم التطوير وفي جبايتها، يوصى الطاقم بتشريخ في مجال ضرائب التطوير برفع هذه الرسوم من مستوى القوانين المساعدة إلى القوانين الرئيسية، بشكل يضمن الاستجابة لاحتياجات البنى التحتية لتطوير أحياء جديدة من ناحية توقيت الجباية، مقابل توقيت التنفيذ.

**بند 85:
تشريع قانون
ضرائب تطوير**

يظهر من الفحص الذي قمنا به أنّ توصيات طاقم الـ120 يوماً لم تُنفذ. كذلك، نرى بأنّ تنفيذ التوصية لم يوفّر حلًا كاملًا للمشكلة، وذلك لأنّه حتى في الحالات التي كانت فيها عند السلطات المحليّة قوانين مساعدة سارية للتعبيد والتطوير، كانت جباية رسوم التطوير متعلّقة برغبة أصحاب الأراضي التي بملكيّة خاصّة في الاستفادة من حقوق البناء، وغالبًا ما لا يتزامن موعد بدء البناء على أراضي خاصّة مع فترة تطوير الأحياء. هكذا ينتج فشل تمويل كبير يؤخّر تطوير الأحياء بشكل هائل.

بحسب تقرير مراقب الدولة، خصّصت الحكومة في إطار قرار 922 ميزانيات لدعم تطوير أراضي الدولة التي يتمّ تسويقها في البلدات العربيّة، لكنها لم تزوّد أدوات لتشجيع تطوير الأراضي التي بملكيّة خاصّة. بالإضافة إلى ذلك، تمّ استغلال قرارات أخرى اتخذتها الحكومة في موضوع تطوير الأراضي بالبلدات العربيّة بشكل جزئي فقط.³⁶ أوصى مراقب الدولة أن تُدرس طرق أخرى للنهوض بالتطوير: "يظهر أنّ الحكومة اتخذت قرارات في موضوع تطوير الأراضي في البلدات العربيّة ورصدت ميزانية ضخمة لتطبيقها، ولكنّ تمّ استغلال جزء من هذه الميزانيات فقط على أرض الواقع، ولم يتم تطوير هذه الأراضي كما كان متوقّعًا".

على طاقم التوجيه دراسة طرق جديدة لتسريع التطوير على أراضي الدولة في البلدات العربيّة، ودراسة طرق أخرى للنهوض بتطوير الأراضي الخاصة، لتشجيع أصحاب الأراضي أن يبنوا عليها وحدات سكنيّة.³⁷

بناءً على ذلك، نوصي بتطبيق نموذج آخر كما هو مفصّل فيما يلي:

واجهت الدولة والسلطات المحليّة مشكلة مشابهة في إقامة مشروع التصريف الصحيّ في السبعينات والثمانينات من القرن الماضي. كان الحلّ الذي تبلور في حينه، والذي أثبت نفسه، هو منح قروض ميزانية للسلطات المحليّة لإنشاء شبكة صرف صحيّ، بحيث كان 50% من المبلغ بمثابة منحة دعم، وسدّدت السلطات المحليّة الـ50% الباقية خلال عشرين عامًا عبر جباية رسوم الصرف الصحيّ من السكان.

اعتمادًا على هذا النموذج، **نوصي** بتغيير نموذج دعم الأراضي الخاصة، الذي طُبّق ولم يثبت نفسه في الماضي، بالحلّ التالي:

- إقامة صندوق قروض تطوير للسلطات المحليّة العربيّة من ميزانيّة الدولة. تُعطى نصف التخصيصات من الصندوق للسلطات المحليّة كقروض، والنصف الآخر كمنحة. يتمّ إلزام أصحاب الأراضي الذين يبدؤون بالبناء بدفع رسوم تحسين ورسوم تطوير، وبهذا تتمكّن السلطة المحليّة من إعادة القرض لصندوق الدولة تدريجيًا، بحسب مراحل البناء.

36. قرار 1539 من آذار 2010 وقرار 4432 من آذار 2012.
37. تقرير سنوي 69ب، صفحة 585، <https://www.mevaker.gov.il/sites/DigitalLibrary/Pages/Reports/10-1427.aspx?AspxAutoDetec>، tCookieSupport=1

- يجب اشتراط القروض للسلطات المحليّة بتشريع وتفعيل قانون مساعد للرسوم وبإثبات قدرة السداد.
- تُمنح القروض بشكل مباشر لشركات تدير تطوير الأحياء بمصادقة السلطة المحليّة، وتجبر على تطوير كل الحيّ على كلّ المستويات.

4.2 تطوير مناطق تشغيل

بسبب النقص في الأراضي المخصّصة للتشغيل في منطقة نفوذ السلطات المحليّة العربيّة، تتواجد أغلب ورش العمل في مناطق مخصّصة للسكن، وتشكّل بذلك مصدر إزعاج وأذى للبيئة المحيطة. كذلك، مناطق التشغيل الموجودة في البلدات العربيّة على أراضي بملكية خاصّة هي مناطق خاصّة تعاني من رداءة جودة البنى التحتيّة. كما لا توجد اليوم آلية ناجعة للتواصل مع مبادرين على أرض خاصّة، ونتيجة ذلك، يفصّل المبادرون إقامة مصالح تجاريّة على أراضي بملكيّة الدولة. بنفس الوقت، هناك نقص بالأراضي التي بملكية الدولة والمخصّصة للتطوير في مناطق نفوذ السلطات المحليّة العربيّة. لذلك، وبهدف توسيع قاعدة الضريبة في السلطات المحليّة العربيّة وإخلاء مصادر الإزعاج من المناطق السكنيّة، **نوصي بـ:**

- توسيع مناطق نفوذ السلطات المحليّة العربيّة وضمّ مناطق بملكية الدولة لإقامة مناطق تشغيل بعيدة عن المناطق السكنيّة.
- دعم تطوير مناطق التشغيل المصادق عليها على أرض خاصّة.
- إيجاد آلية تشجّع المبادرين على إقامة مصالح تجاريّة على أراضي خاصّة في البلدات العربيّة.

بالإضافة إلى ذلك، وبهدف توسيع قاعدة الضريبة للسلطات، **نوصي بـ:**

- توسيع المناطق الصناعيّة الموجودة.
- دمج بلدات عربيّة غير تابعة لمناطق صناعيّة مشتركة، في إطار المناطق الصناعيّة الموجودة.

فصل 5: تمويل

طُرح في تقرير طاقم الـ120 يومًا موضوع النسبة العالية لمناقصات تسويق أراضي الدولة التي فشلت في البلديات العربيّة، وأشار إلى أنّ السبب لذلك بالأساس هو صعوبة الحصول على تمويل للمبشرين الذين يطلبون تمويلًا لتنفيذ المشاريع، وللأسكان الذين يطلبون الحصول على قروض لشراء شقق بقروض إسكان.³⁸

يعاني مجال قروض الإسكان للمواطنين العرب من مشكلة صعبة. بحسب التقرير الذي نشره بنك إسرائيل، حصل المواطنون العرب على 2% فقط من قروض الإسكان التي مُنحت في السنوات 2010-2014، وهي نسبة أقلّ بشكل كبير من نسبتهم السكانيّة.³⁹ يُؤدّي هذا الوضع إلى مسّ كبير في قدرة المواطنين العرب على بناء بيوت. مع غياب إمكانية الحصول على قرض إسكان، بدأت البنوك بمنح المواطنين العرب قروضًا ليست معرّفة كقروض إسكان، ولكنّها مخصّصة للمسكن. تتميّز هذه القروض بحجمها الصغير نسبة للأسرة، وبأن الفائدة البنكيّة عليها عالية نسبة لقروض الإسكان، إذ يدور الحديث عن قرض من دون ضمان. فيما يلي توصيات طاقم الـ120 يومًا لحلّ هذه القضية:

لم يتناول الطاقم قضية التمويل بنطاق كافٍ لبلورة حلول عميقة. يوصي الطاقم بأن تجرى دراسة أخرى بمشاركة المحاسب العام والمشرّف على البنوك لبلورة طرق عمل ممكنة للمساعدة في الصعوبات التمويليّة التي تظهر اليوم، بالنسبة للأسر وبالنسبة للمبشرين، بهدف دفع السكن في الوسط العربيّ قدمًا.⁴⁰

بند 92:

بحسب تقرير مراقب الدولة، لم يتمّ تنفيذ التوصية: "حتىّ موعد إنهاء المراقبة، لم يقدّم المحاسب العامّ ولا المشرّف على البنوك بنشر أيّ استنتاجات حول بلورة طرق عمل للمساعدة في الصعوبات التمويليّة".

نوصي بتطبيق توصية لجنة الـ120 يومًا وإجراء دراسة أخرى لقضية التمويل. كذلك، **نوصي** بتشريع لتقليص التمييز في الائتمان البنكيّ، بما يشبه القانون الأمريكيّ Community Reinvestment Act الذي سنّ في السبعينيّات ونجح في جعل البنوك تحوّل ائتمانيًا بنكيًا بقيمة مئات مليارات الدولارات للفئات المستضعفة التي لم تحصل على ائتمان بنكيّ قبل ذلك.⁴¹ هذه أداة ناجعة ورخيصة الثمن نسبة لكلّ الآليات المقترحة حاليًا لزيادة الائتمان البنكيّ للمواطنين العرب، مثل القروض بكفالة الدولة للمصالح التجاريّة وما شابه. نحن نقترح إقامة لجنة لدراسة تشريع قانون مشابه في إسرائيل. إنّها الطريقة الوحيدة، بحسب تقديراتنا، لإحداث تغيير حقيقيّ في أزمة الائتمان البنكيّ في الاقتصاد العربيّ، وبهذا، النهوض بالتطوير الاقتصاديّ - الاجتماعيّ الحقيقيّ في المجتمع العربيّ، وكذلك توفير حلول لمشكلة قروض الإسكان في المجتمع العربيّ.

38. تقرير طاقم الـ120 يومًا، بند 50.

39. بنك إسرائيل، تحليل سوق القروض الإسكانيّة للمدنيين من الوسط العربيّ على خلفية الإخفاقات السببويّة في مجال السكن لهذا الوسط، 2017. <https://www.boi.org.il/he/NewsAndPublications/PressReleases/Pages/17-11-21.aspx>

41. تقرير سنوي 69، صفحة 593. <https://www.mevaker.gov.il/sites/DigitalLibrary/Pages/Reports/10-1427.aspx>

https://en.wikipedia.org/wiki/Community_Reinvestment_Act

كما بيّنا في هذه الوثيقة، وكما ظهر في تقرير مراقب الدولة، لا تتقدّم الإجراءات التي قُدرت بهدف حلّ أزمة المسكن في البلدات العربيّة بالشكل المطلوب: "اتّخذت حكومات إسرائيل في العقد الأخير بعض القرارات لحلّ مشكلة المسكن في البلدات العربيّة. شملت القرارات خطط عمل، تسهيلات، وتغييرات تشريعيّة هدفت للنهوض بالتخطيط القانوني وتسجيل الحقوق على الأراضي، كما شملت رصد ميزانيات كبيرة لتنفيذها. إلّا أنّه حتّى موعد إنهاء المراقبة، لم تُسهم هذه الخطط بشكل عام في حلّ المشكلة، أو كانت لها مساهمة قليلة"⁴².

نحن نعتقد أنّ التطبيق الكامل لتوصيات طاقم الـ 120 يومًا هو خطوة حيويّة لتحسين وضع المسكن في البلدات العربيّة. كما بيّنا في هذه الوثيقة، كثيرة هي التوصيات التي لم تُطبّق بعد، وهناك أهميّة للعمل من أجل تطبيقها.

بالإضافة إلى ذلك، يجب معالجة العوائق الأساسيّة لأزمة المسكن في البلدات العربيّة، كما فصلنا في هذه الوثيقة:

- إزالة المعوقات التي تؤخّر تطبيق فصل المسكن في قرار الحكومة 922 الذي في إطاره تمّ رصد ميزانيات للتخطيط الهيكليّ، والتخطيط التفصيليّ على الأراضي التي بملكيّة الدولة والأراضي التي بملكيّة خاصة، ودعم تطوير أراضي الدولة، وتسويق أراضي دولة للمسكن.
 - مواجهة مشاكل ومعوقات التخطيط التي تؤدّي إلى إطالة سيرورات التحضير والمصادقة على الخرائط التفصيليّة في البلدات العربيّة.
 - بلورة آلية فعّالة لتخطيط المناطق التي يوجد فيها بناء من دون ترخيص، عبر تسوية أغلب البناء القائم.
- كذلك، يجب تعزيز أقسام الهندسة في السلطات المحليّة العربيّة وتأهيل مهنيين يعملون في مجال التخطيط بالبلدات العربيّة، وحلّ العوائق الكثيرة الموجودة في سيرورات تسويق الأراضي التي بملكيّة الدولة، وتطوير آليات فعّالة لدعم تطوير الأراضي التي بملكيّة خاصّة، وتسوية الأراضي.
- إلى جانب ذلك، لإيجاد حلّ شامل وكامل لأزمة المسكن في البلدات العربيّة، يجب تقديم حلول سكن أخرى، لم تُذكر في عمل طاقم الـ 120 يومًا وفي قرارات الحكومة، مثل: سكن للإيجار، بناء مبشرين على أراضي الدولة، تسويق أراضي توفر حلولاً مؤقتة ومتاحة لعديمي السكن، والتجدّد الحضريّ وغيرها.

نحن نؤمن أنّ تطبيق توصيات السياسات المفصّلة في هذه الوثيقة سيجلب حلًّا شاملاً ومطلوبًا لعلاج تعدّد العوائق الموجود في هذا المجال، إلى جانب حلّ كامل لأزمة المسكن في البلدات العربيّة.

