

יוני 2025

נייר עמדה מטעם עמותת סיכוי-אופוק לשוויון ולשותפות
בנושא: יישום החלטת ממשלה 550- התחדשות עירונית ביישובים ערבים
מוגש לוועדה המיוחדת לפיקוח על תהליכי הסרת חסמים בכנסת

החלטת ממשלה 550, התוכנית הכלכלית לצמצום פערים בחברה הערבית עד לשנת 2026 (להלן: **תוכנית החומש לחברה הערבית ו/או החלטה 550**), עוסקת בין היתר בקידום תוכניות להתחדשות עירונית ביישובים הערביים. כתוצאה מאפליה ארוכת שנים בהקצאת משאבים, סובלים גלעיני היישובים הערביים והשכונות הוותיקות שנבנו סביבם, מאתגרים פיזיים רבים כגון תשתיות ברמת תפקוד ירודה, מחסור חריף בגנים ובפארקים ציבוריים, כמות מצומצמת של מוסדות ציבור, מצוקת דיור קשה, מחסור באמצעי מיגון (ממ"דים ומקלטים), תחבורה ציבורית ברמת תפקוד נמוכה ועוד.

למעשה, המודל הכלכלי עליו מתבסס שוק ההתחדשות העירונית אינו תואם את מאפייני היישובים הערביים¹, לכן עד היום לא אושר ולו פרויקט אחד להתחדשות עירונית ביישובים הערביים, וישנו ספק רב לגבי יכולת היישום של התוכניות המקודמות היום. אחד הכלים אשר גובש במסגרת מחקר בנושא התחדשות עירונית ביישובים ערביים² והוטמע בתוכנית החומש לחברה הערבית הינו חילופי שטחים בין בעל קרקע פרטית במרקם ותיק למגרש בבעלות רשות מקרקעי ישראל (להלן: רמ"י) בפאתי היישוב באזור מתוכנן ומוכן לשיווק. מנגנון זה מייצר שטח ריק בבעלות המדינה באזור הצפוף, מתוך מחשבה כי זו תייצר תכנון בשיתוף הרשות המקומית ותייצר שטח ציבורי יש מאין, עבור צרכי הציבור השונים. כלי זה הינו פתרון אשר בכוחו לפתור רבים מהחסמים העולים בעת ניסיון לקדם תוכניות התחדשות ביישובים הערביים.

בהחלטה 550 ישנם שני סעיפים המתייחסים לתחום:

13.ד- מקצה 55 מיליון שקלים בשנות התוכנית לקידום תוכניות להתחדשות. הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית ניצלה את התקציב עד כה להכנת 8 בדיקות היתכנות למתחמים אשר הוצעו ע"י רשויות מקומיות, והכנת 4 תוכניות לתכנון מפורט. לצד נתונים אלה, חשוב לציין כי קידום התחדשות עירונית באזורי מגורים במרקמים ותיקים - היכן שהצורך בחידוש המרחב הציבורי ובחזוק מבנים הינו הגדול ביותר - נתקל בחסמים מהותיים אשר מעלים ספק גדול ביכולת לקדם את התוכניות במוסדות התכנון לכדי אישור ויישום.

¹ התחדשות מבני מגורים ביישובים ערביים, סיכוי אופוק, 2024.
² התחדשות עירונית ביישובים ערביים, סיכוי אופוק, 2021.

סעיף 13.כ"ט- מורה על רמ"י לבצע פרויקט פיילוט לחילופי שטחים, מתוך הבנה כי זהו מפתח משמעותי ליכולת לקדם התחדשות עירונית ביישובים ערביים. **3.5 שנים להחלטת ממשלה 550 וטרם החל ביצוע הפיילוט לחילופי השטחים.** כבר בדו"ח המעקב³ אשר פורסם במאי 2024 צויין כי הסעיף לא יושם כיוון שהמשימה מתעכבת ברמ"י. כעת, יותר משנה לאחר מכן, הסטטוס נותר בעינו- הפיילוט טרם החל ואף מעבר לכך - טרם נבחר המתחם בו ייערך הפיילוט.

בנוסף, עפ"י עקרונות לבחירת מתחם אשר רמ"י ניסחה נראה כי במקום ניצול הקרקע שתתפנה עבור שילוב מבני ציבור לשימוש תושבי המרקמים הוותיקים (כגון גינה, גן ילדים, חנייה ציבורית, ספרייה וכדו'), הייעוד העיקרי יהיה עבור שימושים סחירים (מגורים, מסחר, תעסוקה וכדו'), אשר יביאו לעומס על התשתיות הקיימות, ולא יספקו את הצורך העיקרי של תושבי איזורים אלה בשירותי ציבור.

אנו דורשים כי:

(1) **ייבחר מתחם לביצוע הפיילוט לאלתר, ועד סוף תקופת תוכנית החומש יפותח המנגנון לחילופי שטחים, על מרכיביו הרגולטוריים, המשפטיים והכלכליים.**

(2) **כוונת עורכי תוכנית 550 תכובד והשימוש הציבורי בשטחים שיתפנו יהוו הייעוד העיקרי בתוכניות.**

בברכה,

ד"ר חלי הירש

רכזת התחדשות עירונית בעמותת סיכוי אופוק

0525508609

helly@sikkuy-aufoq.org.il

³ דו"ח מעקב מאי 2024, יוזמות אברהם והאגודה להעצמת האזרח.