

האוכלוסייה הערבית בישראל אינה חבורה מסכנה של "מחוסרי קרקע"

יגאל שחר

הממונה על מחוז הצפון, משרד הפנים

במגזר הערבי בישראל קיימת תופעה ייחודית שאפשר לכנותה א־נדל"ניזציה, או במילים פשוטות – מניעת שימושים נדל"ניים מתוכננים בקרקעות הפרטיות של האוכלוסייה הערבית. לא בכל היישובים הערביים קיימת התופעה, שמוכרת בעיקר במרחב הצפוני של ישראל. בנוסח של דיבור, יש הרגילים לקרוא למרכזי האוכלוסייה הערביים בשם "כפר", אבל זה רק כינוי. "הכפר" הערבי הוא למעשה יישוב עירוני למחצה ולא מעט מ"הכפרים" האלה מתקרבים לממדים של עיר. דוגמה טובה לכך יכול לשמש "כפר מנדה" שלפני כשלושים שנה היה קובץ של מספר בקתות ואילו כיום הוא "רץ" לכיוון של עיר מכובדת בהיקפה הקרקעי ובמספר תושביה. למרבה הצער, המהפך הגיאוגרפי־דמוגרפי עדיין לא חדר לתודעת התושבים ב"כפרים" העירוניים האלה ולא לתודעת מנהיגיהם. הם עדיין לא הפנימו את העובדה שתושבי ה"כפר" צריכים להתחיל לחיות כמו בעיר אמיתית, עם רחובות כמו בעיר, עם בתים כמו בעיר, עם שירותים ותשתיות כמו בעיר. וכדי שהיישובים העירוניים האלה ודומיהם יוכלו להפוך לערים, יש להתחיל לתכנן את התשתיות הראויות כבר עכשיו, כי "כפר" בן 5,000 או 10,000 תושבים מכפיל את עצמו תוך עשרים שנה. וכיוון שלרוב ה"כפרים" האלה אין די עתודות קרקעיות להתרחב אליהן, חובת המתכננים וראשי הציבור הערבי להתחיל לחשוב על המשתמע מצפיפויות אוכלוסייה שונות לגמרי מאלה היום. לא עוד רק בתים צמודי קרקע. לא עוד מגורים רק על-פי המסורת המקובלת. מחוסר ברירה נראה כי יותר ויותר יתוכננו בכפרים העירוניים למחצה בתי דירות הבנויים לגובה.

התופעות האורבניות המתרחשות במגזר הערבי גובלות לא פעם באונס הקרקע ממש, כאשר התושבים עושים בקרקע דברים שאסור לעשות, לא לפי חוק התכנון והבנייה, וגם לא לפי ההיגיון של מי שמסבירים עד כמה חשוב לשמור על קרקע. יחד עם זאת, יש להבין כי מה שמתרחש קורה לא פעם מחוסר ברירה. אם נבחן את מה שקורה בשפרעם בתחום הבעלות על קרקע פרטית, למשל, נראה עד כמה ההתפתחות בעייתית.

כאשר מישהו מתושבי שפרעם הוא הבעלים של חלקת אדמה בגודל של 30 דונם, הוא יושב על חווה יפה עם מטע זיתים, אולי מגדל בה סוסים, אולי בונה לו בתים. במשך השנים, עם התרבות בני המשפחה היושבים על הקרקע בכתייהם, נוצר מצב מוזר: שוב אי-אפשר לשים את האצבע ולקבוע מי, בדיוק, הבעלים של כל חלקה. זה המצב גם בנקודות יישוב אחרות בבקעת בית נקופה ומקומות אחרים בגליל. נכון שכל אחד מהיושבים על הקרקע יודע שהוא נמצא בתחום "המשפחה", אבל בפועל אף אחד אינו יודע מה גבולות התחום הפרטי ומי בדיוק הבעלים שלו. למצב זה יש מגבלה עיקרית אחת: אף אחד מהנאחזים בקרקע הפרטית הזו אינו יכול לממש את חלקו, אינו יכול למכור אותו, אינו יכול לבנות עליו מבנה חוקי. אם, למשל, ירצה מי

מהבעלים לבנות על חלקתו בית בן 12 קומות כדי לפתור את מצוקת הדיור – זו תהיה משימה בלתי אפשרית. יחד עם זאת, המוח הקריאטיבי מצא פתרונות גם לבעיה זו. למשל, מקימים חברת מניות ההופכת להיות הבעלים של החלקה הכוללת והיא המוכרת את יחידות הדיור, בדיוק כפי שעושים הקבלנים במגזר היהודי. מסתבר כי אם רוצים – אפשר למצוא פתרון לבעיית העדר הבעלות המדויקת. אבל הצרה היא שהרשויות לא כל כך מעוניינות לפתור את הבעיה. מדוע? כי כשאין פתרון נוצר לחץ של האוכלוסייה על השלטונות, והלחץ הזה מסייע, לא אחת, להשיג הקצאת קרקעות של המדינה למטרות ההתרחבות.

"דבים בישראל"
מקבלים את
הצגת מצב
הצפיפות ומצוקת
הדיור במיאור
הערבי כאילו
המדובר בתופעה
של אנשים
מסכנים מחוסרי
קרקע; החברה
הישראלית,
ולעתים אפילו
בתי-המשפט,
קיבלו את התיאור
הזה כעובדה, אך
כי אינו נכון."

מדברים הרבה על כך שקיימת צפיפות גדולה ביישובי המגזר הערבי. זה אולי נראה כך, אבל השוואה בין הצפיפות ביישובים יהודיים ליישובים ערביים באותו חבל ארץ מגלה שהעובדות שונות. זה רק מיתוס. בכרמיאל, למשל, צפיפות הדיור היא בשיעור של 6 יחידות לדונם. בצפיפות כזו רואים בכרמיאל כבישים רחבים, ערוגות פרחים, נוף וירק. התחושה היא של רחבות. ואילו בכענה, בדיר אל-אסד, בנחף, ממש מול כרמיאל, הצפיפות היא של שתי יחידות לדונם. דוגמאות נוספות לא חסרות. ובצפיפות "רחבה" כזו התחושה

היא של דוחק כיוון שהתכנון, אם ישנו, לקוי, כיוון שלא קיימת מודעות לצורך במרחבים ירוקים, בשטחי ציבור.

במגזר הערבי מקובל להשתמש במונח "מחוסרי קרקע". כדי להבין על מה, באמת, מדובר ראוי להשוות את מה שקורה במגזר היהודי מול מה שקורה במגזר הערבי. כל אחד יודע שרוב האוכלוסייה בישראל אינה יכולה להיות מוגדרת כבעלים של קרקע, ולמרות זאת אין מי שמכנה את האוכלוסייה הזו "מחוסרת קרקע". היהודים לוקחים משכנתה, קונים דירה בבנייה רוויה או בבתים רבי קומות, ואם יש להם מזל אז אחרי כמה שנים טובות של "בעלות" במסגרת של הערת אזהרה בטאבו, הם הופכים להיות הבעלים הרשומים בפועל. בכל מקרה, איש לא מגדיר את בעל הדירה כ"מחוסר קרקע". אבל במגזר הערבי כולם ממש "בוכים" על ריבוי "מחוסרי הקרקע". אם מישהו הינו הבעלים של חלקה בשטח 30 דונם, שבני משפחתו הרבים מתגוררים עליה והוא אינו יכול לממש את אדמתו, הוא מוגדר כ"מחוסר קרקע". זה רציני? מי שחושב שהפתרון לבעיה יהיה הוספת 1,000 דונם לסחנין, למשל, כדי שהתושבים יתחילו לבנות לגובה ולהתגורר בדירות במקום בבתים צמודי קרקע – שישכח מזה. כל תושבי סחנין עד אחד יקומו ויסבירו כי בעירם לא תהיה בנייה בקומות. הם לא מוכנים לשבור את המסורת המקובלת. למרות זאת נראה לי כי לא ירחק היום וגם בסחנין יתגוררו בקומות, בדיוק כמו בנצרת וכפייע. הם טועים, אבל בינתיים הם עושים בקרקע הפרטית שלהם כבתוך שלהם, כאילו אין תכנון, כאילו אין משמעות לתכנון. בלא מעט מקרים הכינו רשויות המדינה תכניות אב ליישובים ערביים, עדיין לא תכנית מתאר. התכניות האלה הציגו בבירור היכן יעבור התוואי של הכבישים הראשיים. לא חלפו ימים רבים מאז הוצגה התכנית בפני התושבים וכבר הוחל בבניית בתים על תוואים הכבישים האלה. בלי כל בעיה. לתופעה הזו אפשר לקרוא, "הקלות הבלתי נסבלת של בנייה על קרקע חקלאית פרטית".

למרבה הצער, רבים במדינת ישראל מקבלים את הצגת המצב במגזר הערבי, כאילו המדובר באנשים מסכנים מחוסרי קרקע. החברה הישראלית, ולעתים אפילו בתי-המשפט, מקבלים את התיאור הזה כעובדה. ייתכן כי זה נכון לגבי תחום המגורים ברשות המוניציפלית, אך מחוץ לתחומי השיפוט ומחוץ לתחומי המתאר, יש לאוכלוסייה הערבית קרקע חקלאית רבה. וכבעלים של קרקע הם אומרים חד וחלק כך: הקרקע הזו היא שלי. אני יכול לעבד אותה וגם להקים עליה את ביתי. והם בוניס ללא כל קשר לעובדה שהמדובר בקרקע חקלאית. לבנייה זו יש מטרה – במשך

**"חובת המתכננים
וראשי הציבור
הערבי להתחיל
לחשוב על
צפיפויות
אוכלוסייה שונות
לגמרי מאלה
המקובלות כיום.
לא עוד רק בתים
צמודי קרקע.
נראה כי אין
ברירה ויותר ויותר
יתכוננו בכפרים
העירוניים למחצה
צורת מגורים
בבתי קומות."**

השנים המתאר היישובי יגיע גם לקרקע החקלאית ואז ישונה ייעוד הקרקע ו"העסק יסתדר". כדי להשיג את המטרה בהקדם משתדלים בעלי הקרקע לבנות לא יותר מדי רחוק מן המתחם הבנוי המוניציפלי. כתוצאה מכך שטחי המגורים מתרחבים באורח לא מבוקר, ללא תכנון נאות, ללא שירותים עירוניים ראויים.

חלק משמעותי מן הקרקעות במגזר הערבי הוא אדמות מושע שהן קרקעות בבעלות משותפת כלומר, שיש עליהן מספר בעלויות. לא אחת מדובר בבעלות של שותף הקרוי מדינת ישראל, אבל בחלק ניכר מן המקרים כלל אין יודעים מי השותפים. האפשרות היחידה להתגבר על בעיית אדמות המושע היא – להפקיע. למרבה הצער, מאז שנת 1976 אין הפקעות במדינת ישראל, למעט באותם מקרים בודדים כאשר הקרקע נדרשת לסלילת כביש 6 או מסילת ברזל. אך אם רוצים להפקיע קרקעות, למטרות ציבור, בכפר הערבי – זה כמעט בלתי ניתן לביצוע. השלטון החמולתי הערבי אינו מאפשר לראש רשות מוניציפלית, ויהיה חזק ככל שיהיה, להפקיע קרקעות. ומה קורה כאשר לרשות יש צורך בקרקעות למטרות ציבור? נשאר רק ההפקעה העירונית שראש הרשות צריך לבצע.

כדי להמחיש עד כמה בעייתית התופעה אביא דוגמה. מזה זמן מה קיימת הצעה תכנונית להקים בבקעת נטופה מפעל ניקוז שפכים גדול ולפתח סביבו מטעים וגידולים אינטנסיביים שיושקו בקולחין המטוהרים של היישובים מסביב. לצורך הדוגמה אין הכרח להבהיר מה דעתה המקצועית של הוועדה המחוזית במחוז הצפון בעניין זה. לכאורה זה רעיון טוב. השאלה אם הוא בר ביצוע. לדעתי התשובה שלילית. כדי לממש את הפרוייקט יש להציג בפני משרד החקלאות חתימות הסכמה של כל בעלי הקרקעות, כדי לאפשר איחוד וחלוקה. וזו ממש משימה בלתי אפשרית, כי בעלי הקרקע מונים מאות אנשים, אולי אלפים, וגם אם רק אחד מהם יושב בלוס אנג'לס ואי־אפשר למצוא אותו כדי שיחתום – העסק מסתבך עד לגבול הבלתי ניתן לביצוע.