

מצוקת הקרקע במגזר הערבי – בעיה אמיתית או מיתוס?

פרופ' ארנון סופן
החוג לגיאוגרפיה, אוניברסיטת חיפה

ביישובי המגזר הערבי בישראל קיימת מצוקת קרקע אמיתית הקשורה באופן טבעי בגידול האוכלוסייה. אוכלוסיית הכפרים הערביים הקטנים של שנות החמישים גדלה בקצב מהיר מאוד. הכפרים לשעבר הם היום ערים או יישובים עירוניים. שיעור הריכוז הטבעי של אוכלוסיית המגזר הערבי בישראל הוא מן הגבוהים בעולם והוא עומד כיום על כ-3.5% בשנה. פירוש הדבר: הכפלת האוכלוסייה תוך 20 עד 25 שנה.

מספר דוגמאות יכולות להמחיש בבירור את הבעיה. בכפר סחנין היו בשנת 1955 4,200 נפש. בשנת 2001 היישוב מונה 22 אלף נפש. באום אל-פאחם היו ב-1955 6,100 תושבים. בשנת 2001 מתגוררים ביישוב 36 אלף איש, וזאת מבלי לקחת בחשבון עשרת אלפים תושבים בלתי חוקיים מן השטחים, השוהים בו. במטרופולין נצרת, הכולל שבעה יישובים על גב הרי נצרת היו ב-1955 31 אלף נפש וב-2001 127 אלף נפש. נתונים אלה מצביעים על כך כי אם תימשך אסטרטגיית "עסקים כרגיל", מצוקת הקרקע במגזר הערבי בישראל תלך ותחריף.

במקביל לגידול האוכלוסייה גדלו גם שטחי היישובים אבל בשיעור העולה על היקף גידול האוכלוסייה. התפתחות זו קשורה לתרבות הדיור של המגזר הערבי הישראלי – בנייה פורנית של בתים פרטיים חד-קומתיים, דו-קומתיים או תלת-קומתיים, ששטחם מגיע תכופות למאות מטרים רבועים. תרבות דיור זו מנומקת בכך ש"הערבי זקוק לבית צמוד קרקע", טענה שהתקבלה גם אצל הרשויות הישראליות. לא זה המקום לחפש את השורשים לתפיסת עולם "דיורית" זו אך כדי להבין את התופעה ראוי, אולי, לבחון מה קורה ביישובים מקבילים בסוריה, לבנון או מצרים. מסתבר כי שם המצב שונה. ביישובים שהיו חקלאיים בעבר והיום הם יישובים עירוניים נבנים בנייני דירות משותפים, רבי-קומות, זאת מלבד הבנייה לגובה בערים הגדולות ובשוליהן. בשולי קהיר, ביירות, דמשק, צור, צידון, נבטייה וערים אחרות, מצויים

שיכונים של בניינים בני עשרים עד שלושים קומות. מסתבר כי הטענה ש"הערבי חייב לגור בבית צמוד קרקע" היא איננה גמורה.

תרבות הדיור הפורזנית הזו היא הרת אסון שכן "שוכני הווילות" הם ברובם אנשים בעלי הכנסה ממוצעת או פחות מממוצעת, הזקוקים לתשתיות המתאימות לפרברים עשירים בארצות-הברית, אך אינם יכולים להרשות לעצמם, מבחינה כלכלית, תשתיות ברמה כזו. המצב הזה פרדוקסלי. מצד אחד קיימת בנייה פורזנית באופן קיצוני המלווה בדרישה להגדיל את מכסות הקרקע על מנת להמשיך ולבנות באופן פורזני ומצד שני נמשך ריבוי טבעי המאפיין אוכלוסיות של עולם שלישי. בד בבד עם שני התהליכים הללו שואפות הרשויות של היישובים הערבים לקיים רמת חיים ואיכות חיים של עולם מערבי מפותח. שלושת הגורמים הנוגדים האלה אינם יכולים להתקיים במחיצה אחת. ואם קיימת מצוקת מגורים היא אינה קשורה לסכסוך היהודי-ערבי או ל"מדיניות של קיפוח".

לבזבוז המשוע בקרקע ביישובים הערביים יש להוסיף גם את השימוש הבלתי רציונלי לקרקעות לצורכי ציבור. נושא זה נבדק בעשרה יישובים ערביים גדולים, בעבודת פוסט-דוקטורט מיולי 1995 שנעשתה על-ידי חוקר ערבי מוסלמי. ממצאיו מוכיחים כי המתכננים ביישובים אלה הקצו מאות אלפי דונמים לצורכי ציבור שונים, אבל בפועל נוצלו רק 45% מהקרקעות לצרכים להם יועדו. בכל הנוגע לשטחי תעשייה, מסחר ושטחי ציבור פתוחים, ניצול הקרקע מגיע רק לכ-25% מהשטח שנועד למטרה זו. יתרת השטח נותרה ללא שימוש ונתפסת, שלא כחוק, למטרות של בנייה פרטית. סיכום המחקר קובע: אין כל סיבה לייעד קרקע לשטח ציבורי פתוח במגזר הערבי כל עוד אחוזי הבנייה כל-כך נמוכים ולכל משפחה יש שטח פרטי פתוח לעצמה. כאשר לשטחים המיועדים למבני ציבור, בתחום זה מגיע ניצול השטח המיועד ל-50%, כאשר על חלק ניכר ממנו נבנו מסגדים שמספרם הולך ורוב. בסיכום דבריו קובע החוקר, כי הגיע הזמן שמנהיגי הרשויות הערביות יקפידו על חוקי הבנייה והתכנון במלואם, על מנת למנוע נזק בלתי הפיך לפיתוח היישובים הערביים. הקפדה כזו תמנע גם את המחסור בקרקע.

ניתוח תצלומי אוויר ומפות עדכניות מגלה, כי במרכזים של רוב היישובים הערביים מצויים שטחים ריקים בלתי בנויים, או מטעי זיתים שבעליהם נמנעים מלהפוך אותם לקרקע זמינה לבנייה. חוקי מיסוי ואכיפה מודרניים היו יכולים להביא לציפוף הבנייה

**"זה הזמן הראוי
לדרוש מהמנהיגות
הערבית ברשויות
המקומיות
בישראל לדאוג
לגביית ארנונה
בהיקף מלא,
למיסוי חכם,
לציפוף הבנייה
על-ידי עלייה
לאובה ולהקפדה
על חוקי הבנייה".**

במגזר הערבי בתוך תחומי הבנייה הקיימים, כמקובל בכל חברה מערבית מודרנית, בישראל כמו במדינות מערביות אחרות. ציפוף כזה יחסוך בשטח וימנע התרחבות מיותרת, יוביל לשימוש רציונלי בשטח הקרקעי הפנוי הקיים וימנע קריסה תקציבית חוזרת ונשנית במגזר הערבי.

דווקא המשבר הכלכלי הקשה בישראל בשנת 2003 יכול לשמש קטליזטור לשינוי עמוק בתחום. זה הזמן הראוי לדרוש מהמנהיגות הערבית ברשויות המקומיות בישראל לדאוג לגביית ארנונה בהיקף מלא, למיסוי חכם, לציפוף הבנייה על-ידי עלייה לגובה ולהקפדה על חוקי הבנייה. אם כל אלה ייצאו אל הפועל או אז יסתבר כי טענת המחסור בקרקע במגזר הערבי איננה מתאימה למציאות. למעשה, רק ב-4-5 מקומות קיים באמת מחסור בקרקע, למשל, בנצרת, בטייבה ובאום אל-פאחם.

לסיכום: המחסור בקרקע במגזר הערבי הוא מיתוס. ההתמוטטות הכלכלית החוזרת ונשנית ברשויות הערביות בישראל היא תוצאה של תרבות הבנייה הבזבזנית המשולבת בכשלי ניהול אחרים.