



כנס ארצי - איגוד מהנדסי ערים 2015

דן פנורמה ת"א
13-15.4.15

מבט על מאפייני התכנון האורבני במגזר הדרוזי

אינג' סלימאן נסראלדין
חבר ועד איגוד מהנדסי ערים
מהנדס עיר כרמל לשעבר

תוכן העניינים:

- מבוא
- מאפייני החברה הדרוזית
- לקט נתונים – הלמ"ס 24.4.13
- תהליכי הבניה והמגורים
- בעלויות על הקרקע
- תהליך הסדר הקרקעות
- מצוקת הדיור
- פתרונות דיור
- תכנון מפורט
- מימוש רב דורי
- בניה רוויה
- הרחבת שטחי התכנון והפיתוח
- תוכניות איחוד וחלוקה
- בניה בלתי חוקית
- הרחבת מקורות ההכנסה
- לרשויות הדרוזיות
- דרכי פיתרון
- שאלות

▶ הרצאה זו ניתנת על בסיס ניסיון מצטבר שלי כמהנדס רשות מקומית וועדה מקומית במשך כשלושים שנה, תוך טיפול בתכנון האורבני/כפרי של הישובים בכרמל ומתוך ידע ישיר במה שמתרחש בתחום התכנון והבניה ביתר הישובים הדרוזים בישראל.

מאפייני החברה הדרוזית

- ▶ רובו של הציבור הדרוזי התיישב במשך מאות בשנים בישובים באזורים הרריים הרחק מריכוזי אוכלוסייה עירוניים גדולים. לדוגמה:
 - הר הדרוזים בסוריה – שמהווה כמעט אוטונומיה גיאוגרפית ודימוגרפית. הרי השוף בלבנון שמאופיין בטופוגרפיה הררית במיוחד.
 - היישובים הדרוזים בישראל, בגליל, ובכרמל, קיימים אף הם באיזורים הרריים.
- סוג התיישבות זה נבע מצורך האוכלוסיה לנהל אורח חיים חברתי ודתי עצמאי ולאפשר למתיישבים הגנה ושמירה על הקיום הפיזי.
- מקורות המחיה התבססו על חקלאות אקסטנסיבית וגידולי בעלי חיים. צורת הבניה והמגורים נגזרו מאורח חיים זה, קרי בניה צמודת קרקע.
- יצוין שהחברה הדרוזית הינה חברה מסורתית שקובעת מסגרת נישואין לאישה אחת בלבד והעדר אפשרות לקבלת בני דתות אחרות לתוך הקהילה. היישובים מורכבים ממקבץ של משפחות מורחבות אשר מרכיבות את הקהילה באותו יישוב.

לקט נתונים - הלמ"ס 24.4.13

- ▶ - בסוף שנת 2012 מנתה האוכלוסיה הדרוזית בישראל כ- 133,000 נפש.
 - קיימים 32,100 משקי בית בראשם דרוזי שהם 1.4% מכלל משקי הבית בישראל.
 - גודל משק בית ממוצע נאמד 4.3 נפשות כאשר אצל היהודים 3.1, הנוצרים 3, והמוסלמים 5 מפשות.
 - בשנת 2012 למדו 3600 סטודנטים דרוזים בכל המוסדות להשכלה גבוה בישראל, ושיעור הנשים בקרב הסטודנטים לתואר ראשון היה גבוה יותר בקרב הדרוזים בהשוואה ליהודים וכן גילם צעיר יותר.
 - סך ההוצאה החודשים הממוצעת לתצרוכת במשקי בית דרוזים מסתכמת ב-13,034 ש"ח לעומת 13,967 ש"ח בקרב כלל משקי הבית. הדרוזים גרים ביישובים הבאים:
- דאלית אל כרמל, עוספיה, ירכא, ג'ולס אבו סנאן, עין אל אסד, סג'ור, ראמה, בית ג'ן, חורפש, מע'אר, כסרא, כפר סמיע, ג'ת הגלילית, ינוח, פקעין ושפרעם.

תהליכי הבניה והמגורים

- ▶ בהשוואה לבני העידות האחרות החיים בישראל, נראה שלא קיימת כמעט תנודת אוכלוסין בין ישוב דרוזי אחד למשנהו למרות קרבתן הגאוגרפית.
- הכלל הנהוג שנולדים באותו יישוב, בונים את ביתם ומקימים את משפחותיהם באותו מקום.
- כלומר יש צורך למצוא פתרונות דיור באותו יישוב ויהי מה.

בעלויות על הקרקע

- ▶ ברוב היישובים קיימת תופעת בעלות דיפרנציאלית על הקרקעות, כך שכ- 20% מהתושבים מחזיקים בכ- 80% מהקרקעות באותו יישוב.
- כתוצאה מהליכי ירושה רבת שנים ובשל היחס המיוחד לקרקע לא מתקיימים תהליכי סחר ומכר אינטנסיביים בקרקעות כפי שקיים במקומות אחרים ואין רואים בקרקע כנדל"ן או כמטבע עובר לסוחר.

תהליך הסדר הקרקעות

- ▶ בכל היישובים הדרוזים בישראל, פרט לדאלית אל כרמל ועוספיה, שרר מצב של מושע בבעלות על הקרקע, כלומר שימוש וחזקה בקרקע במשך מאות שנים מבלי שיהיה רישום בטאבו. בשנות השמונים החליטה ממשלת ישראל להורות למ.מ.י להגיע להסדרים עם בעלי הקרקע בכל היישובים הדרוזים ולאחר מו"מ של מספר שנים הסתיימה המלאכה. נוצר מצב שבכל חלקה שהוחזקה ע"י תושב, הופרש כ- 30% משטחה לטובת המדינה והיתר נרשם בטאבו על שם המחזיקים בפועל בקרקע. מצב מסורבל אומנם שמקשה על המימוש מחד אבל מאפשר מוצא מהסבך הקיים מאז קום המדינה.

מצוקת הדיור

▶ בהמשך למה שצויין, נוצרה על כן מצוקת דיור חריפה בקרב הזוגות הצעירים הדרוזים שהם נחوشים למצוא פתרון דיור ביישוב בו נולדו, אבל תקווה זו איזה בהשג יד.

פתרונות דיור

▶ החל משנות השמונים החלה המדינה להקצות קרקעות מדינה לתכנון ופיתוח שכונות לזוגות צעירים ולחיילים משוחררים בכל היישובים הדרוזים, שכוללות בניה צמודת קרקע.

תהליך הפיתוח סופסד ע"י המדינה, אולם, עם הזמן המגרשים שווקו ובמקביל לא קודמו לידי אישור תוכניות חדשות כדי לספק צרכים מתחדשים. דוגמה לכך: ביישוב כמו עוספיה לא שווקו מגרשים לזכאים במשך למעלה מ- 10 שנים, וכן דומה הדבר ביתר היישובים הדרוזים.

תכנון מפורט

▶ במשך השנים לא העמדו תקציבים להכנת תוכניות מפורטות ביישובים השונים, שאף הן היו נותנות פיתרון חלקי למצוקת הדיור ולצורכי היישובים בתחומי התשתיות והבינוי. משרד הפנים טען תמיד שממון והכנת תוכניות מפורטות הנו בסמכות הוועדות והרשויות המקומיות. אבל מצוקת התקציב והעדר המשאבים לא אפשרו קידום תוכניות לאישור.

מימוש רב דורי

- ▶ הרחבת תחומי השטחים המתוכננים אינו פיתרון מושלם למצוקת הדיור, שכן בתחום אותן תוכניות מפורטות עדיין יהיו תושבים רבים שאין בבעלותן קרקע באותה תוכנית ואין להם פיתרון דיור.
- זאת בשל המימוש הרב דורי של הקרקע ע"י המחזיקים בה והם כאמור אחוז קטן מהאוכלוסיה.

בניה רוויה

▶ רשויות התכנון לחצו תמיד בכיוון תכנון לבניה רוויה אשר
סותרת במהותה את אורח החיים והאופי המסורתי והדתי
של הציבור ועל כן הצעות אלה לא התממשו.

הרחבת שטחי התכנון והפיתוח

- ▶ כל היישובים הדרוזים מוקפים בשמורות טבע ו/או בשטחים אשר לא יועדו לפיתוח לפי ת.מ.א-35, וכאשר סוף סוף מגיעים להסכמה על הרחבה או גריעת שטח מתחום שמורות טבע (שטחים שאין בהם למעשי כל סממן של שמורה במובן הסביבתי, ביולוגי וביוספרי של המילה), התהליך מתמשך לשנים רבות.

תוכניות איחוד וחלוקה

▶ אותה תפיסת עולם של שמירה על הקרקע שהתקבלה בירושה, מהווה מחסום פסיכולוגי קשה ביותר בדרך להכנה ואישור של תוכניות מפורטות שמבוססות על תהליך איחוד וחלוקה שכוללות בעלויות פרטיות ומדינה.
דוגמה: [תוכנית עד/245 פינת הכרמל](#).

בניה בלתי חוקית

▶ המצוקה הקיימת בתחום מציאת פתרונות דיור הלכה והחמירה ואילצה רבים מהזוגות הצעירים והחיילים המשוחררים להקים את ביתם באדמה חקלאית שבבעלותם ללא היתר, צעדים שגררו תביעות משפטיות, כנסות והרשעות פליליות אשר השלכותיהם על עתיד אותם זוגות צעירים הרות אסון.

הרחבת מקורות ההכנסה לרשויות הדרוזיות

- ▶ ברוב הרשויות הדרוזיות אין איזורי תעשייה ומפעלים מניבים שהיו עשויים להגדיל את הכנסות הרשויות ע"י תשלומי ארנונה כדי לאפשר לאותן רשויות שיפור השירות וקידום התכנון.
- יש היגיון וצורך לצרף את הרשויות על פי מקומן הגיאוגרפי כשותפות באיזורי תעשייה איזוריים קיימים או אשר יוקמו, כדי לאפשר חלוקה שוויונית בהכנסות הארנונה בין הרשויות ולחזק בכך מקורות תעסוקה, דוגמה מבוא כרמל.

דרכי פיתרון

- ✓ מקבלי ההחלטות ברמות השונות צריכים להפנים ולהסכים לתפישת העולם שמחזיק בה הציבור הדרוזי במשך דורות ולהימנע מניסיון לחנך את האוכלוסיה הזו ולשנות את אופי ואורח חייה, ניסיון שנידון בסופו של דבר לכישלון.
- ✓ להקצות קרקע מדינה לתכנון שכונות חדשות לחיילים משוחררים ולזוגות צעירים תוך הרחבת שטחי השיפוט והפיתוח, ואם ידרש ביצוע גריעות מאיזורי שמורות (שהן למעשה אינן שמורות), תוך זירוז תהליכי התכנון והסרת חסמים, ולהקצות לשם כך את המשאבים הנדרשים.
- ✓ במקביל לתכנון ריכוזי התיישבות קהילתיים (דוגמאות קיימות במדינה), אחד בכרמל ושניים בגליל, באזורים ובשטחים שיעלו בקנה אחד עם עמדות גורמי התכנון השונים בארץ.

שאלות?