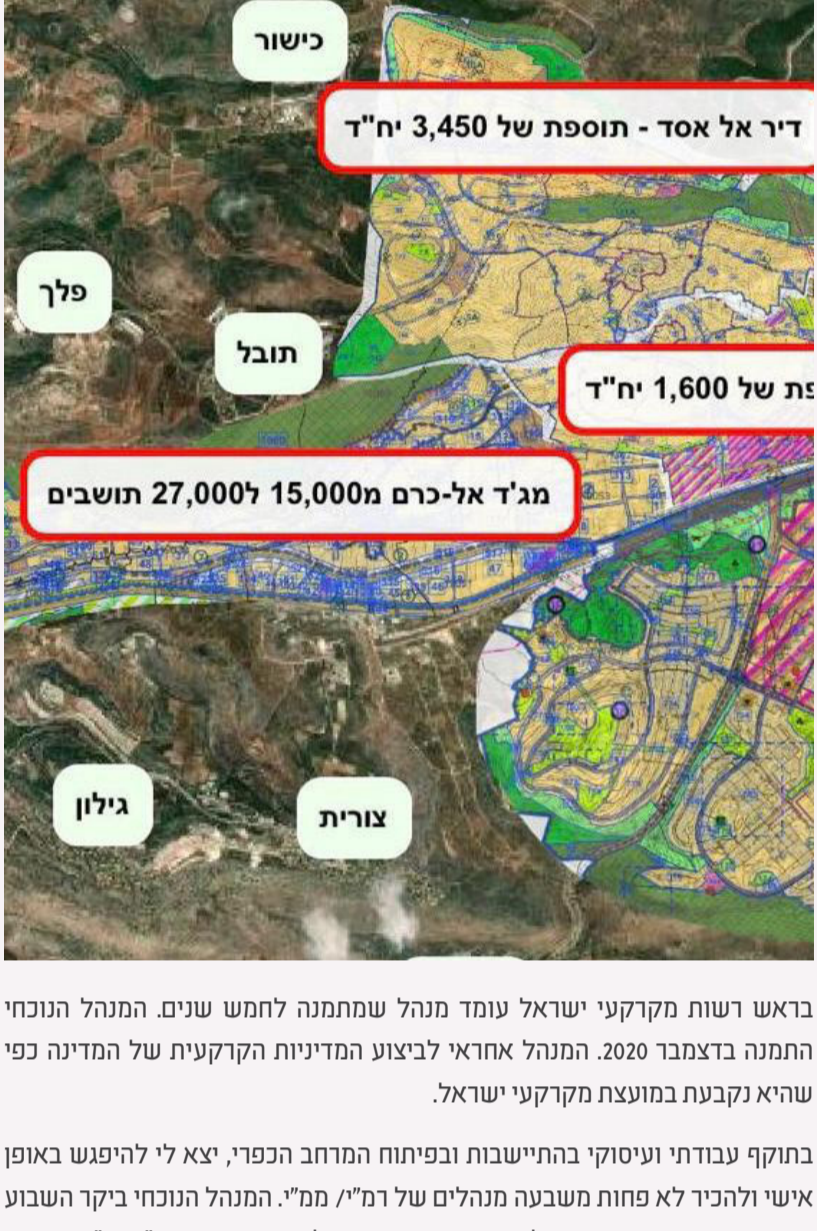
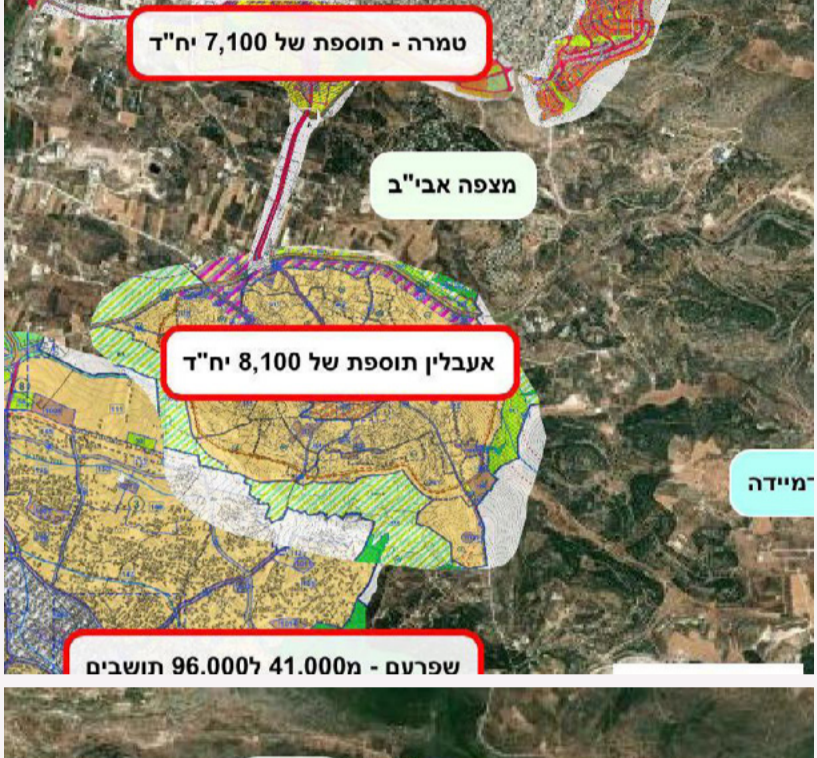
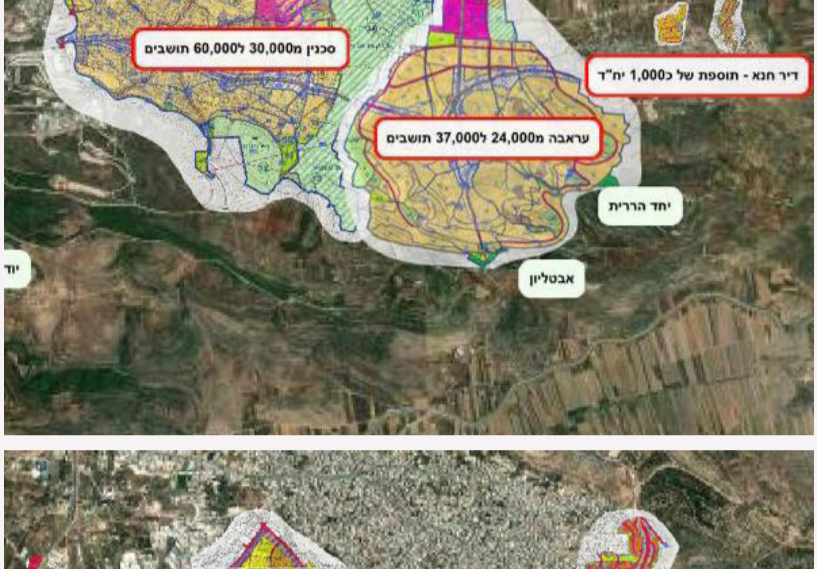


יומנו של ראש המועצה

רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) היא רשות ממשלתית שמנהלת 92% מהקרקע במדינה כולה. עד שנת 2013 היא נקראה "מינהל מקרקעי ישראל" (ממ"י). הגוף הוקם לראשונה בשנת 1960 כדי לנהל את כל האדמות שבבעלות המדינה וקק"ל. בישראל רק כ-7% מהקרקע במדינה היא בבעלות פרטית. (בערך 10% מהקרקע היא בבעלות רשויות מקומיות). אחת ממטרות רמ"י היא "קידום התחרות בשוק המקרקעין ומניעת ריכוזיות בהחזקת מקרקעין", מטרה מעניינת לאור הנתונים.

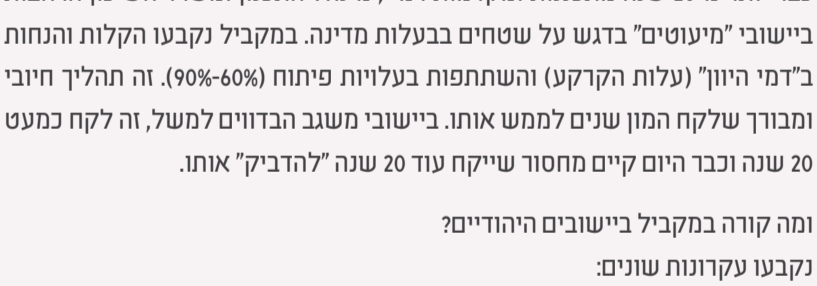
במרכזי היישובים הערביים בגליל הרכב הבעלות שונה לחלוטין. 90% מהקרקע לבנייה בבעלות פרטית, אבל הקרקע לא נמכרת אלא מחולקת בין יורשים. שינוי ייעוד של קרקע שהיא עדיין "חקלאית" בתוך סח'נין או בתוך כל עיר אחרת, מניבה לבעל הקרקע ביטחון כלכלי ומשפחתי שלא יסולא בפו. השבחה של דונם אחד עשויה להגיע לשווי ערך להכנסה מעבודה במשרה מלאה בשכר ממוצע למשך 30 שנה. אדמות רמ"י משווקות היום רק לבני מקום (בני אותו יישוב) מחוסרי דיור. הסכום שנגבה מבני מקום "זכאים" עבור קרקע רמ"י לבנייה, הוא פחות מ-10% משווי קרקע באותו יישוב בבעלות פרטית.

ביישובים הבדווים במשגב הוקצו בשלוש השנים האחרונות 248 מגרשים באדמות רמ"י לבני מקום. ביישובים היהודיים הוקצו במקביל 558 מגרשים באדמות רמ"י. אלפי מגרשים באדמות רמ"י משווקים מדי שנה ביישובים ערביים ובערים מעורבות. אלפים רבים שווקו בשנים האחרונות בכל יישובי הגליל. בכרמיאל 50% מיחידות הדיור המשווקות באדמות רמ"י מיועדות רק לבני המקום - מי שגדל בכרמיאל והוא/ היא מחוסרת/ ת. בסח'נין, בעראבה ובתמרה 100% מיחידות הדיור המשווקות באדמות רמ"י מיועדות אך ורק לבני המקום. לא משווקת קרקע של רמ"י למגורים בשום מקום בגליל במכרז ל"מרבחה במחיר".



בראש רשות מקרקעי ישראל עומד מנהל שמתמנה לחמש שנים. המנהל הנוכחי התמנה בדצמבר 2020. המנהל אחראי לביצוע המדיניות הקרקעית של המדינה כפי שהיא נקבעת במועצת מקרקעי ישראל.

בתוקף עבודתו ועיסוקי בהתיישבות ובפיתוח המרחב הכפרי, יצא לי להיפגש באופן אישי ולהכיר לא פחות משבעה מנהלים של רמ"י/ ממ"י. המנהל הנוכחי ביקר השבוע במשגב. עמדתו יחד איתו על מגרשים סמוכים זה לזה שמשווקים ע"י רמ"י בנקודות המפגש בין היישובים כמון וכמאנה. הצגתי את פער המחירים שעומד על יותר מ-600,000 ש"ח. גם בכמאנה וגם בכמון יש "בני מקום מחוסרי דיור זכאי משרד השיכון". גם כמון וגם כמאנה מצויים באיזור "עדיפות לאומית" בפריפריה. גם בני כמון וגם בני כמאנה משרחים בצה"ל וזכאים להטבות הנובעות מכך. הפער בין עלות מגרש מפותח בשעב ובגילון - 1 מיליון ש"ח - בין ג'דיה-מכר לטל אל ובין עראבה לאבטלין הפערים דומים.



איך קרה שאותה רשות ממשלתית של אותה מדינה, מוכרת מגרשים סמוכים בפערי מחיר כאלו? זו תוצאה של תהליך ממושך של שינוי עמוק בערכים ובמדיניות.

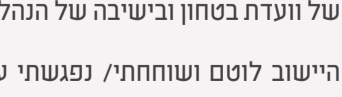
כבר יותר מ-20 שנה מתכננות ומקדמות רמ"י, מינהל התכנון ומשרד השיכון הרחבות ביישובי "מיעוטים" בדגש על שטחים בבעלות מדינה. במקביל נקבעו הקלות והנחות ב"דמי היוון" (עלות הקרקע) והשתתפות בעלויות פיתוח (60%-90%). זה תהליך חיובי ומבורך שלקח המון שנים לממש אותו. ביישובי משגב הבדווים למשל, זה לקח כמעט 20 שנה וכבר היום קיים מחסור שייקח עוד 20 שנה "להדביק" אותו.

ומה קורה במקביל ביישובים היהודיים? נקבעו עקרונות שונים:
- דרישה לבינוי בפועל ("מצוי") של 80% מיחידות הדיור בתכנית הקיימת כתנאי לדיון בתכנית "הרחבה" (ביישובי מיעוטים 30%-40% בלבד)
- דרישה למילוי וציפוף הבינוי, ובנייה צפופה בשטחים לא מבוינים בתוך היישוב ובין המבנים הקיימים ("In Fill"), כתנאי לאישור תוספת יחידות דיור (ביישובי מיעוטים לא נדרש).
- הגבלת גובה הנחה עבור הקרקע (לא קיים ביישובי "מיעוטים")
- הגבלה נוספת בגובה ההנחה ליישובים במדרג סוציו-אקונומי גבוה (לא קיים ביישובי "מיעוטים").
- הערכת שווי קרקע ("שומה") פרטנית ועדכנית לכל מגרש (ביישובי "מיעוטים" נקבע מחיר "טבלה" לשנים רבות).
- אין השתתפות בעלויות פיתוח תשתיות ציבוריות שעלותן משולמות ע"י המשתכן (ביישובי מיעוטים 60%-90% השתתפות).
- מבצעי "מחיר למשתכן" ו"מחיר מטרות" רק בבנייה רוויה.
לסיכום, אין שום עידוד לבנייה "צמודת קרקע" ולבנייה ב"מנות" קטנות. כתוצאה מהמדיניות הזאת - המחירים ביישובי משגב היהודיים הרקיעו לשחקים ובני משגב בפועל "מופנים" למקומות אחרים.

פעם האשימו את יישובי משגב שהם הוקמו על אדמה "מופקעת" שנמסרה ליהודים בלבד. ההאשמה לא נכונה. יישובי משגב לא הוקמו על אדמה שהופקעה. יישובי משגב הבדווים הוקמו בסמיכות לאדמות שהיו בבעלותם. יישובי משגב היהודיים הוקמו על אדמות מדינה ואדמות קק"ל בשטחי יער ומדעה שלא היו בבעלות פרטית. היום, אדמות מדינה נמסרות במחיר נמוך ביישובי "מיעוטים" ובמחיר גבוה ביישובים יהודיים. ביישובי מיעוטים יש בפועל "הדרה" של כל מי שאיננו בן המקום, ביישובים יהודיים - לא.

מעניין לנתח את הפערים בין המציאות ה"נתפסת" לבין המציאות האמיתית. לפעמים פערים אלו נובעים ממדידת המציאות ב"סרגל" שונה. במקרה דנן - דווקא לא! אין מחלוקת בנתונים ביישובי "לב הגליל". נכון ל-2022 יש עידוד ותמיכה בבנייה לזוגות צעירים ביישובים ערביים, ביישובים יהודיים - אין!

מדיניות התכנון, המדיניות הקרקעית, מדיניות פיזור האוכלוסין ומדיניות אזורי העדיפות - כל אלו נקבעים ע"י הממשלה והכנסת. רוב הציבור, ורוב נציגי הציבור והפקידים לא בקיאים בנתונים. כולם נצמדים ל"נארטיבים". כפי שדיווחתי פה בעבר, אני מקדם כבר מספר שנים החלטות ממשלה שיתקנו את המעוות ויעודדו את המשך פיתוח יישובי משגב היהודיים. יחד עם שותפים שרתמתי, הצלחנו להעלות את נושא "לב הגליל" לתודעה הלאומית. ענשוי אני פונה אליכם תושבי משגב. בכל המפלגות יש מי שותמך ויש מי שמתנגד לתיקון כזה או אחר. בימים אלו פעילים ממשגב ממפלגות שונות שמנסים לקדם את התהליך. אני בקשר עם כולם ואני קורא לכל תושבי משגב "להתעורר" ולהתעדכן (מוזמנים לפנות אליי), ולהעלות את הדרישות בפני כל מי שמבקש את תמיכתכם, כדי שהשינויים ייכנסו למצעי המפלגות ובעתיד - להסכמים הקואליציוניים. החומר "על השולחן" של כל המפלגות!



נפגשתי השבוע עם הנהלת החטיבה להתיישבות שמנסה לסייע בפיתוח היישוב סלאמה.

השתתפתי בדיון משותף לוועדת הרווחה ועדת החינוך של מרכז השלטון האזורי שמייצג את כל המועצות האזוריות. הדיון עסק באופן תקצוב שרדתי חובה במועצות אזוריות.

השתתפתי השבוע בדיון של וועדת בטחון ובישיבה של הנהלת המועצה.

נפגשתי עם כל הנהלת היישוב לוטם ושוחחתי/ נפגשתי עם תושבים ונציגי ציבור מהיישובים כמאנה, מצפה אבי"ב, ערב נעים, יובלים, חוסיניה ויעד.



בשבת קראנו את פרשת "מטות". דיני שבועה ונדד, מלחמה במדין והתחלת התנחלות השבטים. השנה, שנה מעוברת והפטרת מטות היא ההפטרה הראשונה ב"תלחא דפורענא" - שלושת ההפטרות שעוסקות בנבואות חורבן, שקוראים בתקופת "בין המצרים" - "דברי ירמיהו בן חלקיהו מן הכהנים אשר בענתות בארץ בנימין". (ירמיהו א, א) ירמיהו מקבל מהקב"ה את שליחות הנבואה והתוכחה ואת הידיעה "מצפון תפתח הרעה..." (ירמיהו א, יד). ... בהמשך מצווה ירמיה להתנבא "כה אמר ה' זכרתי לך חסד נעורך אהבת כלולתיך לכתך אחרי במדבר בארץ לא זרועה". (ירמיהו ב, ב). ביום ששי היה ראש חודש מנחם אב. שבוע טוב וחודש טוב!

**שלכם,
דני ערבי**