

23.2.2917

לכבוד
גב' סוזי משעלי
מנהלת תחום שווק קרקעות – מחוז חיפה
משרד הבינוי והשיכון
רח' פל-ים 15, קריית הממשלה
ת.ד. 272 חיפה 3100201
בפקס: 04-8630733

לכבוד
מר ויסמן גבי
מנהל מרחב עסקי חיפה
רשות מקרקעי ישראל
רח' פל-ים 15, קריית הממשלה
ת.ד. 548 חיפה 3309518
בפקס: 02-5456105

שלום רב,

הנדון: מכרז לשווק קרקע לבניית כ- 72 יחידות דיור בג'סר א-זרקא (חלק מתב"ע ש/519)

בשם המועצה המקומית ג'סר א-זרקא, הריני לפנות אליכם בדרישה כי שווק יחידות הדיור שבנדון ייעשה בפטור ממכרז לפי תקנה 25(20) לתקנות חובת המכרזים, תשנ"ג-1993 (להלן: "התקנות") ו/או לפי שיטת הרשמה והגרלה לבני המקום בלבד.

1. עד כמה שידוע לראש המועצה המקומית ג'סר א-זרקא, מר מוראד עמאש, בכוונת משרד הבינוי והשיכון ורשות מקרקעי ישראל לפרסם מכרז לשווק קרקע לבניית כ- 72 יחידות דיור בדרך של "מחיר למשתכן" כאשר אך ורק 20% מיחידות הדיור המשווקות ישוריינו לתושבי המקום, בהתאם להחלטה מס' 1501 של מועצת רשות מקרקעי ישראל.

2. נציין כבר בשלב זה, כי זהו מכרז שווק הקרקעות הראשון מאז קום המדינה בכפר, לאחר שמכרז קודם ח/31/2008 נסגר ללא שהוגשו לו הצעות, כאשר בישוב מחסור של יותר מ- 730 יחידות דיור נכון לשנת 2014. בנסיבות אלה יהיה זה נכון לשווק את כלל יחידות הדיור במכרז הנדון לתושבי ג'סר א-זרקא בלבד.

3. שטח השיפוט של המועצה המקומית הינו כ- 1,610 דונם בלבד והכפר הבדואי סובל מזה עשורים ממחסור חמור ביותר בשטחי פיתוח ואי לכך מצפיפות בנייה גדול ביותר. האוכלוסייה בכפר הינה בדואית והבניה בו היא רב דורית בשל נטיית הדורות הצעירים להישאר בסביבה המשפחתית בה נולדו וגדלו. לפי נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה משנת 2015, הכפר מנה כ- 13,962 תושבים והוא מדורג באשכול 2 של המדד החברתי-כלכלי.

http://www.cbs.gov.il/hodaot2016n/24_16_330t2.pdf

4. כאמור, מזה שנים רבות הכפר סובל ממחסור גדול ביחידות דיור. זוגות צעירים רבים המקימים משפחה נאלצים לגור עם הוריהם או לעזוב, בלית ברירה, את הכפר. כך, בסוף שנת 2014, היו בכפר 2,193 יחידות דיור שסיפקו קורת גג ל- 2,926 משקי בית (13,689 נפשות). חישוב פשוט מוביל מסקנה כי נכון למועד הנתונים, היה בכפר מחסור של יותר מ- 730 יחידות דיור. המצב הני"ל מחמיר מידי שנה כך שבעוד בשנת 2001 המחסור בדיור הוערך בכ- 253 יחידות (15.2%), המחסור הני"ל עמד בשנת 2014 על יותר מ- 25%. להלן טבלה המבהיר את המחסור בדיור ההולך ומחמיר בין השנים 2001 - 2014 :

נתוני אוכלוסייה ודיור במועצה המקומית ג'סר א-זרקא בין השנים 2001 - 2014

שנה	אוכלוסייה סה"כ	מספר יחידות דיור	משפחות (משקי בית) המקבלות קצבת ילדים	ילדים וצעירים עד גיל 24	סה"כ תושבים במשפחות עם צעירים עד גיל 24	מספר תושבים שאינם מקבלים קצבת ילדים	סה"כ משקי בית	מאזן יחידות דיור (הערכה)	
								מספר נפשות ממוצע במשק בית	מאזן יחידות דיור (הערכה) [%]
2014	13,689	2,193	2,026	7,837	11,889	1,800	2,926	4.68	-733 -25.1%
2013	13,429	2,123	1,962	7,760	11,684	1,745	2,834	4.74	-711 -25.1%
2012	13,477	2,127	1,924	7,877	11,725	1,752	2,800	4.81	-673 -24.0%
2011	12,946	1,937	1,874	7,596	11,344	1,602	2,675	4.84	-738 -27.6%
2010	12,709	1,836	1,845	7,742	11,432	1,277	2,484	5.12	-648 -26.1%
2009	12,395	1,799	1,806	7,592	11,204	1,191	2,402	5.16	-603 -25.1%
2008	12,061	1,707	1,763	7,423	10,949	1,112	2,319	5.20	-612 -26.4%
2007	11,660	1,666	1,726	7,235	10,687	973	2,212	5.27	-546 -24.7%
2006	11,409	1,636	1,683	7,134	10,500	909	2,137	5.34	-501 -23.5%
2005	11,092	1,606	1,634	6,998	10,266	826	2,047	5.42	-441 -21.5%
2004	10,800	1,537	1,555	6,888	9,998	802	1,956	5.52	-419 -21.4%
2003	10,500	1,461	1,510	6,769	9,789	711	1,865	5.63	-404 -21.7%
2002	10,200	1,461	1,455	6,665	9,575	625	1,767	5.77	-306 -17.3%
2001	9,800	1,415	1,392	6,463	9,247	553	1,668	5.87	-253 -15.2%

עיבוד נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה על ידי עמותת במקום – מתכננים למען זכויות תכנון

5. בנוסף, הישוב סובל גם מהעדר תכנון מתארי אשר יאפשר את פיתוחו הכלכלי והחברתי. כך, תכנית המתאר התקפה – תכנית מס' ש/356 – קיבלה תוקף בשנת 1993 ועל בסיס נתונים משנות השמונים. אמנם לאחרונה אושרה תכנית מפורטת 353-0190348 – ג'סר א-זרקא מערב, אך גם בתכנית זו אין בכדי לספק את כלל צורכי הישוב הקיימים והעתידיים. שכן לפיה, ניתן יהיה לשווק 524 יחידות דיור בלבד.

6. נציין, כי ברשות מקרקעי ישראל ובמשרד הבינוי והשיכון נהוג לשווק קרקעות בשיטה של הרשמה והגרלה לתושבי מקום בלבד. כך למשל שווקו כלל המגרשים במסגרת מכרז חי/314/2016 באום אלפחם, מכרז בש/264/2016 בנתיבות, מכרז צפ/221/2016 בכסרא-סמיע, בש/128/2016 באופקים, מכרז צפ/169/2016 בפסוטה ומכרז צפ/215/2016 בטמרה, בשיטה זו וכלל המגרשים ששווקו שוריינו לבני המקום.

לאור כל האמור לעיל, ובנסיבות האמורות והיותו וההקצאה דנן אמורה לתת מענה, ולו חלקי, למצוקות בכפר, מן הראוי להפעיל את תקנה 25(20) לתקנות ולשווק את הקרקע בפטור ממכרז פתוח ו/או להגביל את השיווק במכרז דנן לזכאים מבין תושבי גיסר א-זרקא בלבד.

לדחיפות הנושא, אודה למענה בהקדם.

בכבוד רב,

סוהאד בשארה, עו"ד