

7.3.2022

לכבוד  
יעקב קוינט  
מנהל רשות מקרקעי ישראל  
באמצעות פקס: 0733-426014

לכבוד  
זאב אלקין  
שר הבינוי והשיכון  
באמצעות פקס: 02-5824111

שלום רב,

### הנדון: שיטת שיווק יחידות דיור בג'סר אלזקא

בשם המועצה המקומית ג'סר אלזקא, הריני לפנות אליכם בבקשה לשנות את שיטת שיווק הדירות ביישוב והכל כפי שיוסבר להלן:

1. אין זה סוד שתושבי היישוב ג'סר אלזקא (להלן: "היישוב") סובלים מזה שנים רבות ממצוקת דיור קשה ביותר אשר מחייבת פתרון שקול וארוך טווח. אומנם בשנים האחרונות אושרו תוכניות ואף לאחרונה פורסמו מספר מכרזים ליחידות דיור ביישוב, אך אין בכך לצערנו כדי לתת פתרון למצוקת הדיור הייחודית של התושבים, ולכן קיים צורך לחשב מסלול מחדש ולתקן את שיטת שיווק הדירות בכדי שיתנו, בראש ובראשונה, מענה לצרכי התושבים ולמשבר הדיור ביישוב. והכל כפי שיוסבר להלן.

### מצוקת הדיור ביישוב

2. כידוע לכם, היישוב ג'סר אלזקא הינו אחד היישובים הצפופים ביותר בישראל. שכן, כיום הצפיפות ברוטו ביישוב עומדת על 7,287 תושבים לקמ"ר (11,980 נפשות לקמ"ר ברוטו בשטח הבנוי).<sup>1</sup> צפיפות זו דומה בממדיה לצפיפות בערים גדולות כגון תל אביב וזאת על אף שמדובר ביישוב קטן המונה כ- 15 אלף תושבים בלבד.<sup>2</sup>

3. צפיפות זו מקבלת ביטוי בשני היבטים עיקריים. ראשית, השטח הבנוי מהווה חלק ניכר משטח היישוב. כבר כיום השטח הבנוי ביישוב עומד על 64% משטח השיפוט כאשר חלק ניכר מהשטח הבנוי מיועד למגורים.<sup>3</sup> במצב דברים זה, היישוב סובל ממחסור משמעותי בשטחים למבני ציבור ובשטחים ציבוריים פתוחים (40 דונם קיימים לעומת 120 דונם דרושים).<sup>4</sup> שנית, ישנה צפיפות רבה בתוך הדירות הקיימות (ממוצע שטח המחיה עומד על 23 מ"ר לנפש).<sup>5</sup> שכן, היישוב מתאפיין בגידול אוכלוסייה גבוהה העומד על 3.75% לשנה (לעומת 2.4% גידול כלל האוכלוסייה)<sup>6</sup> ובמשפחות גדולות (60% מהמשפחות מעל 7 נפשות).<sup>7</sup> זאת ועוד, מספר משקי הבית עולה בהרבה על מספר יחידות הדיור המדווחות כך ש-17% ממשקי הבית ביישוב חולקים יחידת דיור עם אחרים.

<sup>1</sup> דו"ח מצב קיים לתכנית המתאר הכוללנית, בעמ' 60.

<sup>2</sup> שם, בעמ' 191.

<sup>3</sup> שם, בעמ' 60.

<sup>4</sup> שם, בעמ' 83.

<sup>5</sup> דו"ח פרוגרמה לצרכי ציבור לתכנית המתאר הכוללנית, בעמ' 19.

<sup>6</sup> דו"ח מצב קיים, לעיל ה"ש 1, בעמ' 170.

<sup>7</sup> שם, בעמ' 177.

4. בנוסף לזאת, אחוז ניכר מהקרקעות ביישוב הן **קרקעות פרטיות** (61% משטח התכנון) אשר הבעלות על רובן מרוכזת בידי כ- 20% מהתושבים ואילו שאר התושבים הינם חסרי קרקע.<sup>8</sup> כמו כן, קרקעות המדינה בתוך גבולות היישוב מצומצמות. כתוצאה מכך, ברור לכל שישנה מצוקת דיור חמורה ביותר ביישוב שבמשך שנים לא קיבלה מענה. זאת ועוד, כאשר לפי הסקר של מנהל התכנון משנת 2005, 78% מהצאצאים מעל לגיל 5 ביישוב **הינם חסרי פתרונות דיור**. כיום ההערכה הינה שאחוז זה עומד על 80% לכל הפחות.<sup>9</sup>

5. לכל האמור לעיל יש להוסיף את העובדה כי היישוב נמצא בתחתית הסולם הסוציו-אקונומי (אשכול 2 מתוך 10) כאשר שיעור המועסקים ביישוב מגיע ל- 55% בלבד ומחצית מהם משתכרים עד שכר מינימום.<sup>10</sup> דבר זה משפיע על היכולת הכלכלית של התושבים לרכוש או לבנות דירה ביישוב ואף על היכולת שלהם לעבור ליישובים אחרים, כאשר כל היישובים האחרים באזור נמצאים ברמה סוציו-אקונומית הרבה יותר גבוהה.<sup>11</sup>

6. בשנת 2017 אושרה תכנית כוללנית ליישוב. בהתאם לתכנית, צפי האוכלוסייה בשנת 2030 הינו כ- 20,000 תושבים כאשר מספר יחידות הדיור הדרושות לשנת היעד עומד על 4350 יחידות דיור. המחסור הצפוי לתקופה זו עומד על 2470 יחידות דיור.<sup>12</sup> לשם מתן פתרון למצוקה זו, נבחרה צפיפות מגורים גבוהה לשכונות החדשות ביישוב (6-8 יח"ד/לדונם) וזאת על אף שהיה ניתן מבחינת הוראות תמ"א 35 ולאור מצבו הסוציו אקונומי של היישוב, לבחור בצפיפות נמוכה בהרבה (4 יח"ד/לדונם).

7. השילוב של כל הנתונים האמורים לעיל יחדיו מוביל לתוצאה כי כבר היום קיימת ביישוב מצוקת דיור חמורה מאוד כאשר לחלק ניכר מהתושבים אין בנמצא פתרון דיור. זאת ועוד, לאור מבנה הבעלויות והצפיפות הרבה הקיימים בשטח הבנוי של היישוב, הרי כל פתרון עתידי בר מימוש למצוקת הדיור יהיה **בקרקעות המדינה** המצומצמות הקיימות ביישוב.

8. הדברים האמורים לעיל מקבלים משנה חשיבות לאור העובדה כי היישוב מוקף מכל הצדדים במגבלות שונות (כביש מס' 2, רצועת החוף ושמורות טבע...). אשר מקשות על ההרחבה של שטח השיפוט של היישוב בטווח המידי.

9. יודגש כי כל התחזיות הנ"ל מבוססות על הנחת הגידול הטבעי של היישוב. כלומר, הפתרונות המוצעים למצוקת הדיור ביישוב בקושי נותנים מענה לצרכים של תושביו הנוכחיים של היישוב גיטר אלזרקא עד לשנת 2030. פתרונות אלה לא נועדו, ואינם מסוגלים, לתת מענה לגידול באוכלוסייה שנובע מתוספת משמעותית של תושבים מחוץ ליישוב. יפים לענייניו הדברים הבאים מתוך מסמכי התכנית הכוללנית אשר הדגישו את חשיבות הקצאת מלאי הדיור לתושבי היישוב:

**"בקרקע בבעלות מנהל מקרקעי ישראל, אנו שואפים למימוש של 95% כדי לוודא שיעד מימוש זה מכון לפתרון מצוקת הדיור של**

<sup>8</sup> שם, בעמ' 59 ו-95.

<sup>9</sup> דו"ח פרוגרמה לצרכי ציבור, לעיל ה"ש 5, בעמ' 20.

<sup>10</sup> דו"ח מצב קיים, לעיל ה"ש 1, בעמ' 181.

<sup>11</sup> דו"ח מצב קיים, לעיל ה"ש 1, בעמ' 193.

<sup>12</sup> דו"ח פרוגרמה לצרכי ציבור, לעיל ה"ש 5, בעמ' 18.

### הבעייתיות בשיווקיים האחרונים

10. בשנתיים האחרונות שיווק מנהל מקרקעי ישראל לראשונה מכרזים לבניית יחידות דיור שכללו 134 יחידות דירות בקרקעות מדינה בשכונה המערבית ובוצעו במסגרת שתי הגרלות של "מחיר למשתכן" לפי הפירוט הבא:

- **הגרלה 1087 (14.11.2019):** במסגרתה שווקו 91 דירות. 62 מתוכן הוגרלו במתכונת של מחיר למשתכן. למכרז ניגשו 130 נרשמים כאשר 89 מהם בני מקום ו- 41 מחוץ לישוב. בפועל, ב- 12 דירות בלבד זכו בני מקום. כלומר, רק 13% מבני המקום שניגשו זכו ב- 13% מסך הדירות בפרויקט זה ו- 19% מסך הדירות שהוגרלו במחיר למשתכן.

- **הגרלה 1737 (8.11.2021):** במסגרתה שווקו 105 דירות. 72 דירות מתוכן הוגרלו במתכונת מחיר למשתכן. למכרז ניגשו 2295 נרשמים (32 נרשמים ליחידת דיור!) כאשר 69 בלבד מהם הינם בני מקום. בפועל, בני המקום זכו ב- 24 יחידות דיור בלבד. כלומר, רק 34% מבני המקום שניגשו להגרלה זכו והם מהווים אך ורק 22% מסך הדירות בפרויקט זה ו- 33% מהדירות שהוגרלו במחיר למשתכן.

11. לפי המידע שנמסר לנו מהמועצה המקומית, מספר הזוכים מקרב בני המקום אשר יממשו בפועל את הזכייה שלהם צפוי להיות עוד יותר קטן, זאת לאור המצב הכלכלי הקשה של התושבים ביישוב אשר ידם אינה משגת לממש את הקנייה.

12. הנתונים שלעיל בעייתיים בשני מובנים. ראשית, הפרויקט במסגרתו משווקות הדירות הנ"ל, שמהווה חלק ניכר ממלאי הדירות הזמין במסגרת תכנית מס' 353-0190348 "ג'סר אזרקא מערב" (134 מתוך 522 – כ-25%). כתוצאה משיטת השיווק הנ"ל, בפועל יחידות דיור אלה אינן נותנות מענה כלל לצרכי התושבים ולמצוקת הדיור הקשה והייחודית ביישוב.

13. **שנית**, השיווק המסיבי של המגרשים שלא לאוכלוסיית היישוב מחמיר את מצוקת הדיור הקיימת. שכן, תכנית המתאר הכוללת של היישוב ושאר התוכניות המפורטות החדשות, אימצו פתרונות תכנוניים כדי לתת, בראש ובראשונה, מענה לצרכים של אוכלוסיית היישוב על בסיס ההנחה שהצמיחה של היישוב הינה צמיחה אורגנית (המבוססת בעיקר על הריבוי הטבעי) הקיים ביישוב. בפועל, מכרזים אלה הפכו מוקד ביקוש לאוכלוסייה אשר מבקשת לרכוש דירה עם נוף לים ולגור "בשכונה הצפונית של קיסריה" ואילו תושבי היישוב נשארו ללא מענה ומצוקת הדיור ביישוב מחמירה.

14. **שלישית**, תוספת חדה ומהירה זו של האוכלוסייה יש בה גם בכדי לפגוע ביכולת של היישוב, ושל המועצה המקומית, לספק תשתיות, מבני ציבור ושטחים פתוחים העונים של הצרכים של האוכלוסייה בסטנדרטים ההולמים והמקובלים כיום. על פי ההערכות של תכנית המתאר הכוללת, עד לשנת 2030 נדרשת לדוגמה תוספת של: 45 כיתות במעונות יום; 36 כיתות בגנים;

13 שם, בעמ' 84.

38 כתות בבית ספר יסודי; 35 כיתות בבית ספר על יסוד; ושלושה מסגדים. האוכלוסייה החדשה אשר תתווסף ליישוב בשל השיווקיים תעמיס עוד יותר על המחסור בשירותים ותשתיות אשר כבר היום אין דרך לספקו. מה גם ויתכן שאוכלוסייה זו תצטרך לשירותים נוספים שלא נלקחו בחשבון בתכנית המתאר הכוללת ושאינ מספיק שטחים כדי לתת להם מענה. לעומת זאת, שיווק דירות בשלביות סבירה יש בו בכדי לאפשר למועצה המקומית להתארגן בהתאם תוך זמן סביר וללא עומס יתר שלא תוכל לעמוד בו.

15. יוצא כי שיטת השיווקיים הנ"ל לא רק שלא הביאה לפתרון מצוקת הדיור ביישוב אלא אף החמירה, ותמשיך להחמיר, אותה. על כן, יש **לעצור את השווקים ביישוב בצורתם הנוכחית ולשנות את מתכונת השיווק בכך שתתאים לצרכי הישוב**, כפי שיפורט להלן.

16. **ראשית**, יש לתת עדיפות לתושבי ג'סר אלזרקא במכרזים הבאים. שכן, בנסיבות המיוחדות מאוד ששוררות ביישוב ג'סר אלזרקא הרי שינוי כאמור הינו מוצדק ויש בו כדי לקיים את תכלית תכנית המתאר והשווקים - מתן מענה לצרכי אוכלוסיית היישוב ופתרון מצוקת הדיור בו. כמובן שאין הכוונה למנוע מאנשים נוספים לגור ביישוב אך שיטת השיווק של יחידות הדיור צריכה להשיג, במקרה ייחודי זה, את המטרה של התכנון והיא, בראש ובראשונה, מתן פתרון למצוקת הדיור ביישוב.

17. דרישה זו עולה בקנה אחד גם עם ההחלטה האחרונה של מועצת מקרקעי ישראל מיום 18.1.2022 לאשר תיקון למדיניות המעלה את אחוז ההקצאה לבני מקום ביישובים ערביים (עד 30,000 תושבים) ל- 75% ואף ל- 100% במחוזות חיפה והצפון. ג'סר אלזרקא הינו ללא ספק מקרה מיוחד אשר מוצדק להפעיל בו החלטה זו. יתרה מכך, עיון בפרוטוקול ישיבת מועצת מקרקעי ישראל בה אושרה ההחלטה הנ"ל מעלה כי המקרה של ג'סר אלזרקא הוא זה שעמד אל מול עיני שר השיכון והבינוי, זאב אלקין, לשינוי המדיניות:

... אגב, ראשיתה של ההחלטה הזאת בכלל מבחינתי פעם ראשונה שנחשפתי לבעיות היה בסיפור של ג'סר א זרקא, כולם מכירים את הסיפור הזה. היה שם למעשה פרויקט גדול שבסוף גילינו שהוא, היישוב משנה את פניו לחלוטין כתוצאה מהפרויקט הזה והפך לסוג של ספיח של קיסריה לאוכלוסייה אחרת לגמרי והיתה תרעומת גדולה מאוד אצל תושבי ג'סר א זרקא על כך ובצדק בעיני מבחינה מסוימת וזה מה שהפנה את תשומת לבי בזמנו בתחילת תפקידי כשר וכיו"ר מועצה לסוגיה הזאת...<sup>14</sup>

18. ברור שהיישוב ג'סר אלזרקא הינו מקרה ייחודי המצדיק להעלות את אחוז בני המקום בכל מכרז עתידי.

19. **שנית**, למתן פתרון למצוקת הדיור ביישוב, ישנה חשיבות בשלביות שווק יחידות הדיור המתוכננות. כאמור לעיל, מלאי יחידות הדיור הפוטנציאלי ביישוב הינו מוגבל והוא נועד, לפי תכנית המתאר הכוללת של היישוב, לספק מענה לצרכי האוכלוסייה עד לשנת 2030. על כן,

<sup>14</sup> פרוטוקול ישיבת מועצת מקרקעי ישראל מיום 18.1.2022, בעמ' 5.

מלאי דירות זה צריך לתת מענה הן לצורך המידי שיש ביישוב והן לצורך העתידי ומשכך ישנה חשיבות רבה לקצב המימוש והשיווק שכן מדובר במשאב מוגבל ו'מתכלה' במובן זה.

20. שהרי אין זה מתקבל על הדעת שהדירות יהיו זמינות אך ורק לאנשים אשר בימינו אלה ידם משגת לרכוש את הדירות. מה יעלה בגורלם של אותם אנשים אשר מלוא הסכום יעמוד לרשותם עוד שנתיים? עוד חמש או 10 שנים? אותה שאלה עולה לגבי משפחות ברוכות ילדים אשר צריכות לרכוש בצורה מיידית יותר מדירה אחת לצאצאים שכבר התחתנו? בנוסף, שיווק מאסיבי עכשיו משמעו אי מתן מענה לצרכים של רווקים/ות (או קטינים/ות) אשר כעת אין להם צורך (או יכולת) לרכוש דירה. ההדרגתיות בשיווק מקבלת משנה תוקף לאור המצב הכלכלי הקשה של התושבים בג'סר אלזרקא.

21. נזכיר כי הנושא של אי התאמת מתכונת השיווק לצרכים של החברה הערבית וההתעלמות מהמצב הסוציו-אקונומי של האזרחים הערבים והקשיים בהשגת מימון, היוו במשך שנים גורם עיקרי בכישלון השווקים בקרקעות מדינה ונחשבו לחסם עיקרי במתן פתרונות למצוקת הדיור בחברה הערבית.<sup>15</sup>

22. **שלישית**, על המדינה לדאוג לרכוש, מבין הדירות המשווקות, דירות לדיור ציבורי לטובת תושבי היישוב. שכן, בהתאם למידע שבידינו, בשנת 2019 היה ביישוב 16 זכאים לדיור ציבורי בעוד אין ביישוב אף דירה לדיור ציבורי.<sup>16</sup> לאור נתוני האבטלה ורמת ההכנסה הנמוכה ביישוב, הנחה סבירה היא שנתונים אלה מהווים הערכת חסר וכי מספר העומדים בקריטריונים לדיור ציבורי הינו בפועל גבוה יותר.

23. את השינויים המתוארים לעיל, יש להחיל על כל שיווק עתידי של יחידות דיור ביישוב כולל שיווקים מכח מכרז מס' חי/386/2019 (108 יחידות דיור). אומנם המכרז נסגר ונבחר בו זוכה, אך המכרז אינו מתייחס לזהות הזכאים לרכוש דירות אלה. שכן, לקבלן אין אינטרס לגיטימי כלשהו הקשור לזהות המשתכנים בנכס, כל עוד אין לכך השפעה על מחיר הדירות שהובטח לו על ידי רשות מקרעי ישראל. הרי הבחירה בשיווק לבני מקום משמעה מתן עדיפות לבני מקום לרכוש דירות במתחם ולא הקניית הנחה במחיר (ההנחה הינה מכח התכנית של מחיר למשתכן אשר חלה על כולם).

לאור כל האמור לעיל, הריכם מתבקשים בזאת לשנות את שיטת השיווק של יחידות הדיור בכל מכרזי הדיור בג'סר אלזרקא בכדי לתת מענה למצוקת הדיור הקיימת כיום ביישוב ולתושביו וכן לשווק את הדירות באופן הדרגתי ולאורך זמן. כמו כן, נבקשם לפעול לרכישת דיור ציבורי, במסגרת המכרזים הקיימים והעתידיים ולהקצותם לזכאים מבין תושבי הישוב.

בכבוד רב,

מאيسאנה מוראני, עו"ד

<sup>15</sup> ראו למשל: [דו"ח צוות 120 ימים](#) להתמודדות עם מצוקת הדיור ביישובי המיעוטים (2015); משרד המשפטים, לשכת המשנה ליועץ המשפטי לממשלה (משפט אזרחי): [הסרת חסמים בתחום הדיור והמקרקעין בחברה הערבית, הדרונית והצ'רקסית](#) (2020).

<sup>16</sup> משרד הבינוי והשיכון "יתשובה לבקשת חופש מידע - זכאות בסיוע לדיור לפי ישובים" [foi.gov.il/he/node/7171](https://foi.gov.il/he/node/7171)