

רקע

ביום ראשון, 29.06.2003 החלה מועצת מקרקעי ישראל לדון בשלוש הצעות, שעתידות לשנות את משטר המקרקעין של המדינה, ולהשפיע בכך השפעה ניכרת על מערכת התכנון. ההצעות באות להחליף את החלטות מועצת מקרקעי ישראל 717, 727 ו-737, שעיקרן פיצוי החקלאים בעת שינוי ייעוד קרקע חקלאית. החלטות אלה בוטלו לפני כשנה על-ידי בג"ץ, במה שנודע כבג"ץ הקרקעות. בית המשפט קבע כי ההחלטות תבוטלנה מאחר והן פגעו פגיעה קשה באינטרס הציבורי, בהעדיפן אינטרס של מגזר צר על פני האינטרס הציבורי-תכנוני, סביבתי, כלכלי וחברתי. בג"ץ אפשר, בפסק הדין למועצת מקרקעי ישראל לקבל החלטות חדשות, והפעם בכפוף לעיקרון הצדק החלוקתי, הקובע שאין להעדיף סקטור אחד על-פני מגזרים אחרים בחברה. בפני מועצת מקרקעי ישראל עמדו שתי מטלות: להחליט החלטות חדשות לאור פסיקת בג"ץ, וכן לקבוע הוראות-מעבר לתוכניות ש"נתקעו בצנרת" בעקבות ההחלטה, שהקפיאה את העסקאות בקרקע חקלאית.

הוראות המעבר

המשימה להציע הוראות מעבר באשר לתוכניות ש"נתקעו" בצנרת הוטלה בידי מועצת מקרקעי ישראל על ועדה ברשות שר האוצר ושר המשפטים לשעבר, משה נסים. ועדת נסים המליצה על הוראות מעבר, שתאפשרנה את המשך הביצוע של רובן המכריע של העסקאות בין המושבים, הקיבוצים ומנהל מקרקעי ישראל ביחס לשינוי ייעודי הקרקע. זאת, בהתעלם מהוראות בג"ץ. הועדה קבעה כי יימשך ביצוען של כל העסקאות הכלולות בהסדר הקיבוצים ללא הגבלת זמן (יותר ממחצית הקיבוצים!). כמו כן יימשך ביצוען של עסקאות שנחתמו עם מושבים שניתנו לגביהם פסקי משקם מכוח חוק גל (הסדר חובות). יתר על כן, הוועדה לא התחשבה בכלל בעלויות הכלכליות של החלטותיה, ובהשלכותיהן החברתיות. ובעיקר: היא התעלמה כליל מן ההשלכות התכנוניות. המלצות הועדה קוברות בפועל את תמ"א 31 ותמ"א 35, מפקיעות חלק מסמכויות התכנון ממנהל התכנון, ומאפשרות בנייה של עשרות אלפי יחידות דיור על גבי קרקעות חקלאיות. כל זאת, מבלי לבדוק שיקולים תכנוניים יסודיים, כגון כיווני פיתוח רצויים מתוך ראייה תכנונית של כלל אזרחי המדינה, ובהקשר זה, בחינת הצורך בהקמת יחידות דיור בפרברים חדשים במרכז הארץ וכן מצאי תשתיות, שירותים, מוסדות חינוך וכיו"ב. ביום 29/6/03 נתקבלו המלצות ועדת נסים, בשינויים קלים, בידי מועצת מקרקעי ישראל.

ההוראות החדשות

מועצת מקרקעי ישראל עומדת לדון בהחלטות חדשות לאור קביעת בג"ץ. בשנה האחרונה פעלה וועדה שכללה נציגים של המינהל וכן ארבעה נציגים של המיגזר החקלאי (שר החקלאות לשעבר, שלום שמחון ויו"ר המועצה האזורית עמק חפר, נחום איצקוביץ', יחד עם יו"ר חברת מהדרין, יונתן בשיא, ובארי הולצמן כנציגי הקיבוצים). ועדה זו המליצה לאפשר לבני היישובים במיגזר החקלאי להוון את חלקת המגורים בשטח 2.5 דונם בקיבוץ ובמושב. בהחלטה העומדת לדיון מוצע כי על אותה חלקת מגורים, במושב ניתן יהיה לבנות 375 מ"ר בשלוש יחידות דיור, ובקיבוץ 160 מ"ר. בנוסף, יוכל כל בעל נחלה לבנות 500 מ"ר לצורכי תעסוקה בהיוון של 31%. כלומר, כל חקלאי יוכל לרכוש מהמינהל זכויות בניה לנדל"ן מניב בהיקף של 500 מ"ר. החלטה זו מתערבת בשיקול הדעת של רשויות התכנון ומאפשרת באופן גורף, למחזיקים בנחלות החקלאיות, בנייתן של מאות יחידות דיור ועשרות אלפים מ"ר של שטחי מסחר ותעסוקה, כל זאת מבלי שנבחן כושר הנשיאה של יישובים חקלאיים

מבחינת תשתיות הנדסיות, תחבורה וצרכי ציבור. מינהל התכנון מתנגד להצעה, ובמיוחד להיוון של 2.5 דונם בקיבוצים. בפגישה בין נציגי מנהל מקרקעי ישראל ומינהל התכנון הוחלט לאפשר היוון של 160 מ"ר בלבד בקיבוצים. מינהל התכנון התנגד גם לאישור הקמת מבני תעסוקה בהיקף של 500 מ"ר בנוי עבור כל משפחה בקיבוץ. לבסוף, אימץ מינהל מקרקעי ישראל את עמדת מינהל התכנון, לפחות לגבי חלקת המגורים בקיבוץ. ואולם ההחלטה עודה תקפה ביחס למושבים, שבהם כ- 30,000 נחלות.

סיכום

רשויות התכנון מתנגדות להחלטות הנדונות בתוקף! היועץ המשפטי לממשלה, אליקים רובינשטיין מתנגד אף הוא להחלטות. היועץ חיווה דעתו שההחלטות המוצעות אינן סבירות מבחינות רבות, ובהן גם מן הבחינה התכנונית. מאמרי מערכת שהתפרסמו בעיתונים תומכים אף הם בעמדת היועץ המשפטי למאבק הצטרפו ארגונים חברתיים רבים העוסקים בנושאי תכנון. בימים הקרובים יוגשו עתירות על ידי הקשת הדמוקרטית המזרחית, האגודה לזכויות האזרח עמותת במקום מתכננים למען זכויות תכנון, עמותת אדם טבע ודין וארגוני סביבה. חשוב שגם אנו, המתכננים, האדריכלים הגיאוגרפים והמהנדסים נביע התנגדות לכל מהלך הפוגע במערכת תכנון יציבה, המונעת משיקולים רחבים, הצופה צעד קדימה למען הדורות הבאים, ומונעת ספסרות במשאב הציבורי היקר ביותר הקרקע.