

נראה כמו בג"ץ הקרקעות הבא

המלצות ועדת הבר להסדרת זכויות החקלאים בקרקע מלכות שוב את הויכוח עוד בטרם פרסומן, והבעיה העיקרית היא ההמלצה ל-500 מ"ר לתעסוקה לכל מושבניק * פיירברג: צריך לאשר קודם את תמ"א 35; איצקוביץ': הטילו על החקלאים קנס

דליה טל (12:28 27/11/2005)

עוד בטרם פרסמו באופן רשמי, מעוררות המלצות ועדת הבר סערת רוחות בקרב מגזרים שונים בציבור, ומלכות שוב את הויכוח הבלתי פתור על זכויות החקלאים בקרקע. כמו בעבר, המחנות נחלקים לשניים. החקלאים מרוצים מעצם המסקנות, שהן גירסה מתוקנת של החלטה 979 להיוון חלקת המגורים, אותה ביטל היועץ המשפטי לממשלה, מני מזוז. ומדוע שלא יהיו מרוצים? ההחלטה מאפשרת להם להעביר לבעלותם שטח של 2.5 דונם בתשלום של 3.75% משווי הקרקע וגם למסחר את הקרקע, ולהקים מבנה מסחרי בשטח 500 מ"ר, שבניגוד להחלטות קודמות, הוא גם ניתן להשכרה.

מנגד, זועמים פורום 15 הערים הגדולות, ארגוני הסביבה, הקשת הדמוקרטית המזרחית והארגונים החברתיים. לטענתם, ההחלטה ממחזרת עוולות ישנות - מגבירה את הפרבור ומוציאה את התעסוקה מהערים המתדלדלות אל לב המרחב הכפרי.

אם לא די בשסעים ישנים אלה, באה ועדת הבר וסיבכה את העסק עוד יותר. היא המליצה לקבוע את מספר יחידות הדיור במושבים ובקיבוצים על-פי המגבלות בתמ"א 35 (התמ"א, שטרם אושרה, מכילה טבלאות מדויקות לגודל היישוב המקסימלי), ויצרה בכך משואה בלתי ניתנת לפתרון. מעין קשר גורדי שרק חרב מסוגלת להתיר אותו.

המצב הוא כזה: הערים הגדולות והארגונים הירוקים והחברתיים מתנגדים להחלטה 979 אבל תומכים בתמ"א. הקיבוצים והמושבים תומכים ב-979 אבל מתנגדים בכל תוקף לתמ"א, שלטענתם מגבילה את זכויותיהם. חובבי הקונספירציות טוענים שהכל מכוון, וכי המגזר החקלאי ידאג לכך שהתמ"א לא תאושר, כדי שניתן יהיה לאשר את מספר יחידות הדיור לפי תוכניות מקומיות ונקודתיות, שניתנות לשינוי בדרך קלה הרבה יותר. אל דאגה. כמו תמיד, את הפתרון יצטרך לספק בג"ץ.

אך למרות חילוקי הדעות הקשים, מצאו כל הצדדים מכנה משותף אחד. כולם חושבים שהוועדה טעתה בכך שלא הפרידה בין המרכז לבין הפריפריה. החקלאים, העירוניים, הירוקים והחברתיים - כולם מאמינים, שצריך היה לתת לפריפריה יותר יחידות דיור. הויכוח באשר למרכז, שם נמצאים אזורי הביקוש והכסף הגדול - נמשך כמקודם.

פורום ה-15: מתנות לחקלאים

"המלצות ועדת הבר אינן מביאה שום בשורה חדשה, שכן הן חוזרות על החלטה 979 שבוטלה על-ידי היועץ המשפטי לממשלה, מני מזוז", אומר מנכ"ל פורום 15 הערים הגדולות, עו"ד איתן אטיה. "לצער, הוועדה לא קיבלה אף לא אחת מההמלצות והבקשות שהגשנו לה או שהגישו גופים אחרים. כך למשל, אין פה שום ויתור מצד החקלאים בתמורה להטבות המפליגות שיקבלו. ההמלצות אינן דורשות מהם להשיב למדינה קרקעות לטובת צרכי ציבור, לטובת שטחים ירוקים ולטובת פארקים אזוריים.

"גם לגבי נושא המגורים אין כאן שום בשורה. אם בעבר דו"ח מילגרום קבע יחידת מגורים אחת לבעל הנחלה ויחידת מגורים אחת לבן ממשיך, ההמלצות הנוכחיות מאפשרות לבנות יחידות מגורים לפי תמ"א 35. אין להתפלא, אם כן, שהאופוזיציה הגדולה ביותר לתמ"א באה מהמגזר החקלאי. אי אשור התמ"א יגרום להמשך הפרבור ולהרס הערים הגדולות.

"שערורייה גדולה לא פחות נובעת מהאפשרות להקים מבנה תעסוקה בשטח 500 מ"ר ולהשכירו. משמעות הדבר היא, שהמדינה נותנת לחקלאים מתנה - להפוך קרקע חקלאית לנדל"ן מניב, שימשוך עסקים מתוך המרכזים העירוניים. לשפיים ולגעש, קיבוצים בהם חיים 1,300 איש, יש אזור תעסוקה בשטח של 2 מיליון מ"ר, שמניב הכנסות של מיליוני שקלים. זאת, בשעה שהעיר הסמוכה נתניה, שם חיים 190 אלף תושבים, נאבקת תחת נטל המשבר הכלכלי."

לדברי אטיה, הפורום הגה מספר רעיונות חדשים שיכולים לגשר על הפער בין עמדות הצדדים. כך למשל, הם מציעים אזורי תעסוקה משותפים שיאפשרו לחקלאים להקים אזורי תעסוקה ויאפשרו לעיר לגבות ארנונה לצרכיה.

"ראש עיריית אשדוד, צבי צילקר, הציע לכל המועצות האזוריות סביבו להקים אזור תעסוקה, בתנאי שיוותרו על ה-500 מ"ר. חקלאי שרוצה להקים צימרים שיעשה זאת במושב, אבל מי שרוצה להקים מחסן לקרמיקה או פרקטים, שיקים אותו בתוך העיר", אומר אטיה, "באם ההמלצות יעברו בממשלה, לא תהיה לנו ברירה אלא לפנות לבג"ץ."

פיירברג: להלחם בשרץ

ראש עיריית נתניה, מרים פיירברג, רואה בהמלצות שלב נוסף באפליית האוכלוסיה העירונית לעומת האוכלוסיה הכפרית. לדבריה, הקיבוצים והמושבים מושכים אליהם את האוכלוסיה החזקה באמצעות בתים צמודי קרקע הנבנים על קרקע חקלאית, ואילו הערים נאלצות להתמודד עם אוכלוסיית מצוקה ועולים חדשים. אך לא רק זאת: בעוד שהעיר מקימה בתי ספר, בתי חולים, תיאטראות ומשקיעה בכבישים, תושבי היישובים החקלאיים נהנים מהם מבלי לשאת בנטל הקמתם.

"הם לא שותפים לשום דבר", אומרת פיירברג, "הם לא מתמודדים עם נכים, חינוך מיוחד, בתי חולים ומכבי אש. הם מתמודדים רק עם הדברים היפים. מושב כפר נטר עשה תב"ע נקודתית, הקים מבנה תעשייה ומבקש 50% מהארנונה אותה מבקשת נתניה. ומדוע לא? המועצה האזורית חוף השרון מטפלת ב-8,000 תושבים ואילו לנו יש 193 אלף תושבים, מתוכם 63 אלף עולים חדשים. בוודאי שהם יכולים לבקש רק מחצית ארנונה.

"נורדיה ב' מאוכלסת ברובה באוכלוסיה החזקה של נתניה, שעברה למועצה האזורית. מערכת הבחירות הקרובה תתמקד בעניינים חברתיים. מי שמוביל את האפליה הכלכלית הן המועצות האזוריות. אני מצפה מעמיר פרץ שיתנגד לחוק שמקדם ח"כ אפרים סנה (לאישור החלטה 979, ד.ט) ושיתמוך בתמ"א 35.

"הגישה הזו אולי לא תמצא חן בעיני המועצות האזוריות, אך היא חשובה יותר מכל הקצבאות. גם שר האוצר, אהוד אולמרט, אמר שהוא מסכים איתי וכי הוא מתכוון לעצור את המהלך של אישור ההמלצות, שכן הוועדה לא הביאה בחשבון את הכל השיקולים.

"שלא יהיו אי הבנות. אין לי שום דבר נגד חקלאים, כל עוד הם ממשיכים לעסוק בחקלאות. אמרתי לא פעם, שאני מוכנה אפילו לסבסד את החקלאות. אני לא מוכנה לתמוך בהפיכת החקלאות לנדל"ן על חשבון תושבי הערים. אם כבר, צריך לאשר קודם את תמ"א 35. אחר כך, שהבר, יחד עם נציגי היועמ"ש, ישבו בחדר סגור יחד איתנו ויחד עם נציגי המועצות האזוריות והארגונים הירוקים, ויחד נימצא פתרון. לא יתכן שבכל הוועדות ישבו נציגי המינהל, שכל מטרתם היא להכשיר את השרץ הזה שנקרא תעסוקה חלופית במושבים. אם יש שרץ צריך להילחם בו, ולא להכשיר אותו".

הקשת: פוגעים בעיירות

"ועדת הבר בסך הכל הכשירה את השרץ שייצר מינהל מקרקעי ישראל באי אכיפת החוק על המגזר החקלאי", אומר דובר הקשת המזרחית, עו"ד יוסי קלו. "אישור ההמלצות יפגע ברקמה החברתית העדינה ביותר של החברה הישראלית. אמנם המתנגדים הגדולים הם פורום 15 הערים הגדולות, אך מי שייפגע הכי הרבה הן דווקא עיירות הפיתוח וכל היישובים הקטנים המוקפים במועצות אזוריות. כבר כיום רוב התעשייה והתעסוקה ברחה מעיירות אלה ליישובים הכפריים. עם אישור ההמלצות יוכל כל מושבניק להקים אזור תעשייה קטן, שישים קץ למה שעדין נשאר.

"לדעתי, מדובר כאן בעוד מחטף של הלובי החקלאי. אני מנסה לדמיין אלו תגובות היו מתקבלות בציבור לו ש"ס היתה מנסה לארגן מחטף כזה.

"אם ההחלטה תאושר, זה יהיה עוד נדבך של אי הצדק ההיסטורי, שבו המדינה נתנה לחקלאים את הקרקע למשמורת, ואלה מצלים זאת כדי לסחור בה וליצור לעצמם הטבה, בניגוד לכל היגיון ובניגוד לכל צדק חלוקתי. אם ההחלטה תאושר, נשקול שוב פנייה לבג"ץ".

גם מנהל אגף שימור סביבה בחברה להגנת הטבע, השותפה לבג"ץ הקרקעות, רענן בורל, מסכים עם עמדה זו. לדבריו, אמנם יש לעגן את זכות החקלאים על נחלתם, אך אין שום סיבה להשתמש בקרקע כדי להעניק הטבות כלכליות למגזרים השונים. "לכן, יש לנו חשש כבד שזהו בג"ץ הקרקעות הבא", אומר בורל.

איצקוביץ': שום דבר חדש

יו"ר המועצה האזורית עמק חפר, נחום איצקוביץ', מי שהיה מהוגי החלטה 979, מברך על ההמלצות. אלה אמנם באו לעולם, לדבריו, באיחור של כחצי שנה, אך הוא מקווה שהן יאושרו הפעם.

"חשוב לזכור", אומר איצקוביץ', "שוועדת הבר לא הוסיפה זכויות, אלא הסדירה זכויות היוון קיימות בתשלום של 3.75%, ואף הטילה קנס של 29% למי שמוכר את הנחלה, שאינו חל על המוכר העירוני".

ביקורת נוספת משמיע איצקוביץ' על ההחלטה לקבוע את מספר יחידות הדיור על-פי תמ"א 35. לדבריו, בכך הכניסה הוועדה להמלצות היבטים דווקנים. "מקובל עלי באופן חד-משמעי, שכל פעולה של זכויות מחויבת בהליכי תכנון", אומר איצקוביץ'. "מה שלא מקובל הוא, שהוועדה הכלילה במסקנותיה את תמ"א 35 לפני שזו אושרה. ראוי היה שהוועדה תסתפק בכך, שכל ההסדר יהיה

כפוף לחוקי התכנון והבנייה ולתוכנית בניין מאושרות בכל הרמות".

באשר לזכות להקים מבנה תעסוקה בשטח 500 מ"ר, סבור איצקוביץ', שבתנאים הנוכחיים מעטים יממשו אפשרות זו, שכן תשלום של 91% הופכים את העיסוקה ללא משתלמת. "אין כל מתנה בהסדר הזה", אומר איצקוביץ', "לא אתפלא אם התשלום המלא יגרום לחקלאי לחשוב פעמיים אם הוא מעוניין בהסדר הזה. כמו תמיד, המבחן יהיה מבחן השוק". לדבריו, בעמק חפר יש 7,000 נחלות, כשרק ב-300 נחלות יש שימושים חורגים. "אם זה היה כל כך אטרקטיבי, כל בעל נחלה היה מקים לעצמו מבנה כזה", אומר איצקוביץ'.

בר-גיל: הקיבוצים שוב נפגעים

"טוב עושה הממשלה שהחליטה לסיים את הסגה הבלתי נגמרת הזו", אומר מזכיר התנועה הקיבוצית, גברי בר-גיל. "השיהוי הרב גרם לנזקים גדולים להתיישבות, ולכן להחלטה יש משמעות גדולה מאוד מבחינת הקיבוצים, שכן היא מאפשרת להם לצאת לצמיחה מחודשת.

למרות השמחה, משוכנע בר-גיל שהפרקליטות החליטה להמשיך להתנכל לקיבוצים וידה הכבדה מורגשת בהחלטה. "יש כאן פגיעה משמעותית בקיבוצים, בעיקר מול המושבים, דבר שהוא בלתי נתפס", הוא אומר. "ההצעה מטילה מגבלות בלתי אפשריות על מספר יחידות הדיור בקיבוצים, גם על אלה שנמצאים באזורי עדיפות לאומית. ההצעה מבטלת את החלטה 751 (שיוך דירות), ויוצרת בעיה רצינית לקיבוצים, שבהם מספר בתי האב גדול ממספר הנחלות, כמו למשל בקיבוץ נען. בנוסף לכך, התשלומים הנדרשים בעבור ההיוון גבוהים במידה ניכרת ממה שנדרש מהעירוניים בדו"ח גדיש, אפליה שאין לה סיבה. גם תמ"א 35 שמה מגבלות להתפתחות הקיבוצים והמושבים, עובדה שנראית לנו בלתי הגיונית, שכן זהו אינטרס של המדינה לתמוך ביישובי הפריפריה. אני לא מבין מדוע צריך בכלל לשים מגבלות על יישובים אלה".

בן-דוד: 500 מ"ר - הדרך הנכונה

"מי שחפץ בהמשך קיום המגזר ההתיישבותי בישראל, חייב לספק לתושביו אפשרות תעסוקה במקום מגוריהם", אומר מזכ"ל תנועת המושבים, איתן בן-דוד. "בעבר סיפקה החקלאות כמעט את מלוא צרכי הפרנסה של חברי המושבים, ולכן לא היה כל צורך בתעסוקות חלופיות. תהליך צמצום התמיכות בחקלאות, הירידה המתמשכת ברווחיות וההתייעלות, הביאו לירידה דרמטית במספר החקלאים במדינות המפותחות ובישראל. בפני הממשלה עומדות שתי אפשרויות: להצר את צעדי חברי המושבים ולמנוע מהם כל יכולת לפתח מקור תעסוקה במקום מגוריהם, ולגרום בכך לנטישת המושבים ולהפיכתם לערי שינה; או, לפי ועדת הבר - להעניק לכל אחד מהחברים את הזכות להקים אזור תעסוקה מוגבל בהיקפו. אני סבור שזו הדרך הנכונה להסדיר נושא זה.

"ההתיישבות הכפרית ממלאת תפקיד שהוא מעבר לצרכי תושביה. המושבים הפרוסים על פני כל הארץ מבצעים תפקיד לאומי של שמירת הקרקעות. מי שמשתעשע ברעיון לחנוק מבחינה כלכלית את המושבים צריך לדעת, שהמשמעות היא ריקון אזורים שלמים מתושביהם. בטבע אין ריק, וכל שטח שיינטש על ידנו יתמלא במהירה על-ידי גורמים אחרים. מי שחושב שמדובר בסיסמאות ריקות מוזמן לנסוע דרומה מקרית גת, לסייר בשטחים חקלאיים שננטשו מחוסר כדאיות, ולראות במו עיניו למה הכוונה".