

אטלס עתודות הקרקע בישראל

מרכז אלישע אפרת

מאמר זה מתייחס לחוברת 'עתודות קרקע' של מינהל מקרקעי ישראל- אגף תכנון ופיתוח, מאוקטובר 1990. (היקף החוברת 133 עמ').

פרסום עדכני, יעיל ושימושי, הכין מינהל מקרקעי ישראל עבור מתכננים, בונים ואנשי מקצוע במשרדי הממשלה ובמוסדות ציבור אשר עניינם הוא עתידה של הקרקע בישראל. הוא בא להציג באורח סטטיסטי וקרטוגרפי את מלאי עתודות הקרקע שבניהול מינהל מקרקעי ישראל. אטלס עתודות הקרקע, שעודכן ופורסם באוקטובר 1990, הנו מסמך חיוני לתכנון ולהיערכות קלטיט העלייה ההולכת וגוברת. הוא גם דבר בעיתו, משום שהמינהל מופקד על הקצאות קרקע כחוק, עבור שימושים רבים ושונים. גם הוועדות המהירות שהוקמו לאתרונה לשם תכנון מגורים לעולים חדשים ולזוגות צעירים, זירזו את ההליכים הסטטוטוריים לאישור תכניות מתאר מפורטות והגדילו על-ידי כך את מאגר הקרקעות המתוכננות והזמינות. המדובר כיום הוא, על כ-443,000 דונם קרקע המיועדים לצרכי מגורים, תעשייה, מסחר, תיירות ושירותי ציבור וקהילה. קרקעות אלה נמצאות בכמות רבה יחסית במחוז הצפון: כ-153,100 דונם, במחוז המרכז: כ-96,000 דונם, במחוז הדרום: כ-69,600 דונם, במחוז ירושלים: כ-70,000 דונם, ואילו שטחים מועטים יותר נמצאים במחוז חיפה: כ-40,000 דונם ובמחוז תל-אביב: כ-13,000 דונם. האטלס מחולק לשישה פרקים, לכל מחוז פרק אחד עבור עתודות הקרקע שלו. לגבי כל מחוז ניתנת מפה כללית ועליה ציון איתורי עתודות הקרקע. המפה משמשת כמפתח לסדרה של מפות מפורטות הבאות בעקבותיה. בכל פרק ניתנים גם לוחות מפורטים ובהם ציון כל האתרים שבהם נמצאות עתודות קרקע בניהול המינהל וזאת תוך פירוט שם הישוב, שבו מצויה הקרקע, כינוי של האתר, מספר התכנית, שטח התכנית בדונמים, שטח הקרקע המיועדת למגורים עם אבחנה בין קרקע לבנייה וקרקע רווייה, דהיינו בנייה של מגורים בעלי שתי קומות או יותר ובנייה נמוכה למגורים שאינה רווייה וכן יעודים למוסדות ציבור, למסחר, לתעשייה ולתיירות. הבנייה למגורים מפורטת ביחידות דור, ואילו שטחי המוסדות והתעשייה מצוינים במטרים ריבועיים לבנייה. כן מופיעים בלוחות אלה, פרטים על מעמד התכנית, אם היא בהכנה, בהפקדה או בתוקף וכן תאריך מתן הסטטוס כמוגדר בחוק התכנון והבנייה תשכ"ה - 1965. לא נכללו בלוחות יעודי קרקע חקלאיים, גנים לאומיים ושטחי צבא.

יעודי הקרקע לבינוי ולפיתוח ניתנים על מפות רקע ברורות, כאשר על גביהן נתחמו בצורה בולטת למדי גבולות שטחי הפיתוח הפוטנציאליים ושמות האתרים. נפרסת באטלס זה יריעה רחבה ומגוונת של עתודות קרקע בכל רחבי הארץ, העשויה לגרום להכוונת הפיתוח העתידי לפי יעד שטח ואזור, אל המקומות הרצויים. מי שמעיין באטלס זה, יוכל להתרשם למשל מן העתודות הרבות הקיימות סביב העיירה בית-שמש, משטחי ההרחבה של בית-שאן מכל עבריה, מן השטח הרחב בהר-גיבורים שבמעלה-גורית מול היקו הירוק שבאזור הר-גלבוע, מן השטח הפוטנציאלי הגדול הקיים ממזרח לצפת, משטחי ההרחבה שברוב המצפים בגליל, מהרחבתם האפשרית של כפר-ורדים ועפולה-עילית, מהרחבת אור-עקיבא מצפון וטירת-כרמל ממערב, וכן מתוספת הקרקע הגדולה המיועדת לגבעות רכסים, לנס-ציונה ממערב ומזרח, לצור-נתן שעל היקו הירוק במזרחו של השרון, לעיר מודיעין האמורה להתפרס בין גבעת-ענבה ועד לשילת, לראש-העין עם שורת הגבעות שמצפון וממזרח, כן ניתן להתרשם מתוך העיון באטלס, משטח החולות שבמערב ראשון-לציון או מהרחבתם הניכרת של אופקים ונתיבות... האטלס מהווה למעשה, הצהרת כוונת רשמית של הממשלה, והוא בבחינת מסמך חיוני העשוי להוביל להיערכות נכונה לצורך קליטת העלייה.

מהדורה ראשונה של אטלס זה הופיעה באפריל 1990 ונראה שחידושה מעת לעת הוא חיוני על מנת

להציג את המצב המעודכן ביותר בעתודות הקרקע אולם, מן הראוי לשפר כמה דברים באטלס זה: מפות המפתח של המחוזות וכן כל המפות המפורטות, חסרות משום-מה קנה מידה קווי; (קנה מידה זה נחוץ לשם הערכה ראשונית של מרחקים ושטחים); כמו כן, אין התאמה מלאה בין האתרים המסומנים במפות המפתח לבין המפות המפורטות, (למשל במחוז ירושלים מופיעות מפות מפורטות של הר-עזר, נטף-כפירה, מבוא-ביתר, צור-הדסה, עדולם או תל-צפית, אך ללא סימון כלשהו במפת המפתח); במחוז חיפה יש מפה מפורטת של אור-עקיבא, אך גם לה אין סימון במפת המחוז, וכן הדבר לגבי מפות קציר, אום-אל-פחם, ערעה וסאלם.. אגב, מדוע השם טירת-הכרמל מוחלף בטירת-כרמל באותה מפה? דברים מעין אלה חוזרים גם במפות אחרות; גם לא מובן סדר הופעתן של המפות המפורטות בכל מחוז, האם מצפון לדרום? או אולי ממערב למזרח? לא נמצא לכך כל סדר גיאוגרפי הגיוני, גם כדאי לסמן בכל לוח מחוזי את מספר העמוד באטלס שבו מופיעה כל מפה מפורטת, דבר שיקל בהרכבה את ההתמצאות אולם, אין בכל אלה כדי לגרוע או להמעיט כהוא-זה מערכו ומחשיבותו של האטלס כמכשיר שימושי, יעיל ורב-ערך, לכל דורשי ההקצאות השקולות של הקרקע בישראל.